

**Středočeský kraj**

A photograph of a modern, multi-story building with a light-colored facade and large windows. The building is viewed from a low angle, looking up. A semi-transparent blue horizontal band is overlaid across the middle of the image, containing the title text.

# **Strategie Mladá Posouzení rozvojových scénářů**

## Obsah

1. Manažerské shrnutí .....	3
2. Zhodnocení stávající situace .....	4
2.1.1 lokalita A „Letiště Boží Dar“ .....	7
2.1.2 Lokalita B „Pod Benátským vrchem“ .....	7
2.1.3 lokalita C „Lipník“ .....	7
3. SWOT analýza a opatření z ní vyplývající.....	9
3.1 SWOT analýza .....	9
4. Návrh scénářů rozvoje území .....	13
4.1.1 Scénář č. 1 – Město budoucnosti.....	14
4.1.2 Scénář č. 2 – Letiště nákladové / charter .....	17
4.1.3 Scénář č. 3 – Logistické/průmyslové centrum .....	20
4.1.4 Scénář č. 4 – Zábavní park .....	23
4.1.5 Scénář č. 5 – Rozvoj stávajícího využití .....	26
5. Rozpracování vybraných scénářů do konceptu dalšího využití území – „Město budoucnosti“ .....	29
5.1 Socioekonomické podmínky realizace scénáře .....	32
5.1.1 Práce a mzdy .....	32
5.1.2 Obyvatelstvo.....	33
5.1.3 Bytová situace .....	33
5.1.4 Služby.....	34
5.1.5 Infrastruktura .....	34
5.2 Návrh uspořádání areálu .....	36
5.3 Harmonogram projektu .....	42
5.4 Náklady na realizaci scénáře.....	43

# 1. Manažerské shrnutí

---

Dokument obsahuje soupis hlavních rozvojových scénářů z pohledu posouzení jednotlivých rozvojových variant a rozpracování vybraných scénářů do konceptu dalšího využití území.

Dokument se skládá ze tří částí. První část obsahuje zhodnocení stávající situace, která vychází z analytické části veřejné zakázky a obsahuje základní rekapitulaci vstupních podmínek pro potřeby rozvoje území. Druhá část obsahuje stručné zhodnocení pěti hlavních scénářů do úrovně zhodnocení rizik vybrané varianty a posouzení jejich dopadů. Třetí část obsahuje kombinaci dvou scénářů, které obsahují koncept dalšího využití území.

V první části se popis týká především oblasti **využití lokality lokalita A „Letiště Boží Dar“**, která byla vybrána z pohledu proveditelnosti jako jediná oblast, kde přichází další rozvoj v úvahu. U zbylých lokalit byla identifikována výrazná přírodní omezení Tj. není doporučen další rozvoj z pohledu budování podnikatelské infrastruktury, ale doporučen bude rozvoj z pohledu stávající formy využití, viz následující text.

## V druhé části dokumentu jsou tedy hodnoceny dopady následujících scénářů:

- Scénář č. 1 – Město budoucnosti
- Scénář č. 2 – Letiště Charter
- Scénář č. 3 – Logistické/průmyslové centrum
- Scénář č. 4 – Zábavní park
- Scénář č. 5 – Rozvoj stávajícího využití

Jako **prioritní byl doporučen scénář „Město budoucnosti“** a doplňkově „Zábavní park“. Poslední scénář „Rozvoj stávajícího využití“ je spíše pesimistickou konzervací stávající situace. Ostatní scénáře, včetně scénářů historicky uvažovaných, mají nízkou míru životaschopnosti z pohledu identifikovaných silných a slabých stránek a dopadů.

**V třetí části je tedy popisován a hodnocen pouze jeden ze scénářů a to „Město budoucnosti“.** Implementace scénáře je rozdělena na přípravnou část (cca 3 roky), realizační část (7 let) a část dalšího rozvoje území, která bude zahájena do 7 let od spuštění projektu.

## 2. Zhodnocení stávající situace

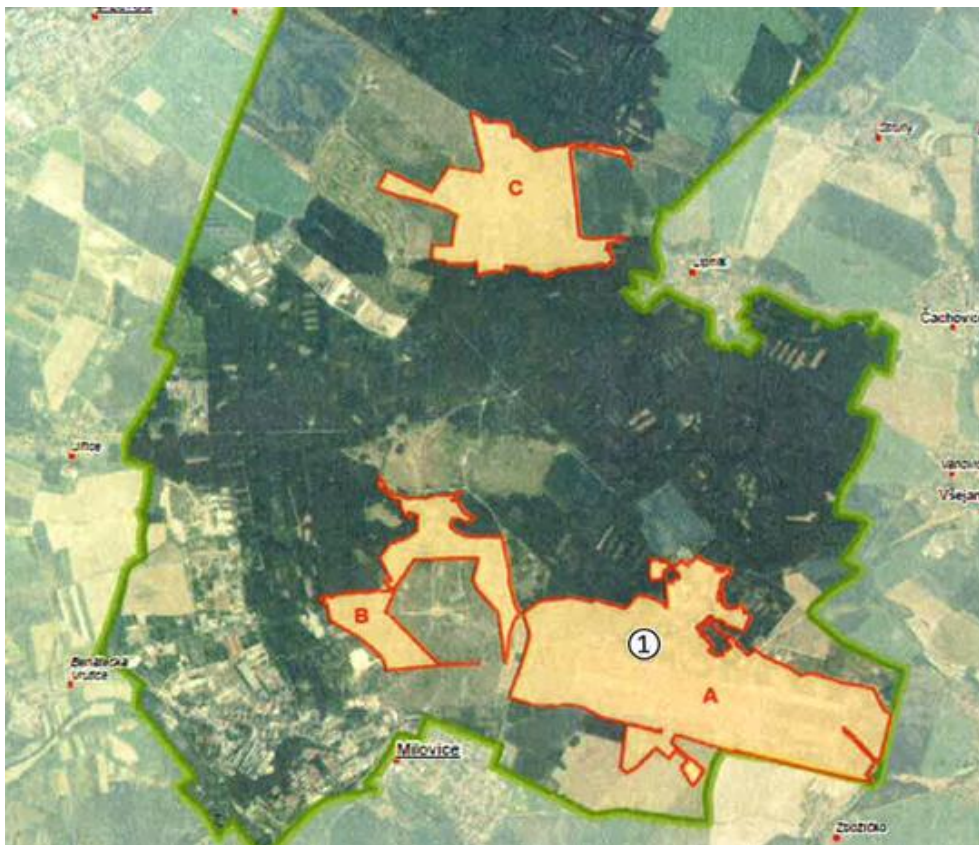
Kapitola obsahuje soupis hlavních opatření a návrh dalšího postupu. V tuto chvíli jako hlavní krok doporučujeme zahájit přípravu vzniku právního subjektu, které povede k **institucionálnímu zajištění rozvoje daného území**. Tato organizace by měla být složena především ze zástupců kraje, případně dalších zainteresovaných stran a externích expertů. Jejím cílem by mělo být dopracovat vizi rozvoje území a nadále tento rozvoj koordinovat.

### Doporučení vyplývající z analytické části:

- **Postupné uvolňování části území k využití, dobré fázování rozvoje území a souběžné vyhodnocování dopadů dekontaminačních prací.** (Území je ekologicky zatížené a tato zátěž není stabilizovaná)
- **Aktualizace požadavků na provedení pyrotechnického průzkumu a jeho dokončení v exponovaných lokalitách.** (Nebyl proveden komplexní pyrotechnický průzkum)
- **Jasně naplánování a nalezení zdrojů / potenciálních zdrojů financování, naplánování postupných investic, podmíněných získáním/uvolněním finančních prostředků.** (Vysoké náklady na revitalizaci území)
- **Naplánování budování infrastruktury v území s dostatečnou kapacitou na danou rozvojovou variantou, nadhodnoceny o cca 30 % s možností dalšího rozšíření – nutné projektovat na prioritní scénář.** (Nedostatečná infrastruktura v území – sítě)
- **Nalezení strategického investora a koordinátora rozvoje území.** (Nedostatek vlastních zdrojů na financování rozvoje území)
- **Zkapacitnění a oprava stávající dopravní infrastruktury, doplnění investic do obslužných komunikací.** (Nedostatečná dopravní infrastruktura)
- **Naplánovat mimo samotnou investici do rozvojového scénáře i lokalitu, kde mohou být umístěny služby. Jedná se především o obchody pro obyvatele a uživatele území – dle charakteru scénáře.** (Nedostatečná úroveň služeb včetně jejich kapacit)
- + **Dobré naplánování využití jednotlivých částí a rozfázování jeho uvolňování k rozvoji / využití.** (Ucelený areál s velkým potenciálem rozvoje)
- + **Vybraný scénář by měl maximálně využít potenciálu strategické polohy a mělo by se tedy jednat o rozvoj přesahující danou lokalitu.** (Dobrá poloha území)
- ? **Uzavření dohody o spolupráci nejen s investorem, ale rovněž s ostatními zájmovými skupinami, sociálními partnery atp. (dle vybraného scénáře) s jasným vymezením rolí, úkolů, odpovědností a kompetencí.** (Spolupráce soukromého a veřejného sektoru, včetně spolupráce s výzkumnými institucemi)

- ? **Lobbovat za výstavbu železniční trasy Milovice – Všejanya, která bude nejvíce šetrná k území.** (Výstavba železniční trati Milovice – Všejanya)
- ? **Zpracovat analýzu dotačních možností.** (Získání externích zdrojů financování rozvoje území)
- ? **Posoudit dle vybraného scénáře možnosti a způsob lepšího napojení na dálniční síť.** (Napojení na dálniční síť)
- ? **Zpracovat komplexní posouzení potenciálu rozvoje širšího území.** (Propojení rozvoje širšího území)
- ! **Zpracování detailní analýzy zainteresovaných stran dle zvoleného scénáře, jejich zapojení a důsledná komunikace projektu.** (Zablokování rozvojových variant zainteresovanými stranami)
- ! **Realizace dotazníkového šetření v území – aktualizace vstupních dat.**
- ! **Naplánovat posloupnost kroků, eliminovat rizika, komunikace se seriózním partnerem, ideálně vznik společné organizace, kde bude mít smluvní strana jasně stanovená práva a povinnosti, která budou druhou stranou vynucována.** (Nezájem investorů)
- ! **Vytvoření komplexní dokumentace, která bude obsahovat nejen detailní specifikaci požadavků na investiční a rozvojovou variantu, ale bude mít především dobře naplánovaný harmonogram a zpracovány závislosti jednotlivých kroků.** (Špatné naplánování posloupnosti jednotlivých kroků)
- ! **Jasně zdůvodnění vybrané varianty včetně zpracování studie proveditelnosti CBA a analýzy včetně dalších analýz potřebných pro zdůvodnění / zhodnocení rozvojové varianty, jako vstup bude sloužit dokumentace z etapy č. II zakázky.** (Eliminuje většinu rizik vycházejících ze špatné volby scénáře)
- ! **Stanovit stabilní právní formu – institucionální zajištění rozvoje daného území (příkladem může být SPZ Triangle, příspěvková organizace v Ústeckém kraji, případně Thermal Pasohlávky a.s. v Jihomoravském kraji.** (Politická nestabilita)
- ! **Doplnit data pro zdůvodnění projektu mimořádným šetřením mezi obyvateli a doplnění sběru dalších lokálních dat.** (Nevhodně nastavená socio-ekonomická východiska pro další konstrukci projektu)

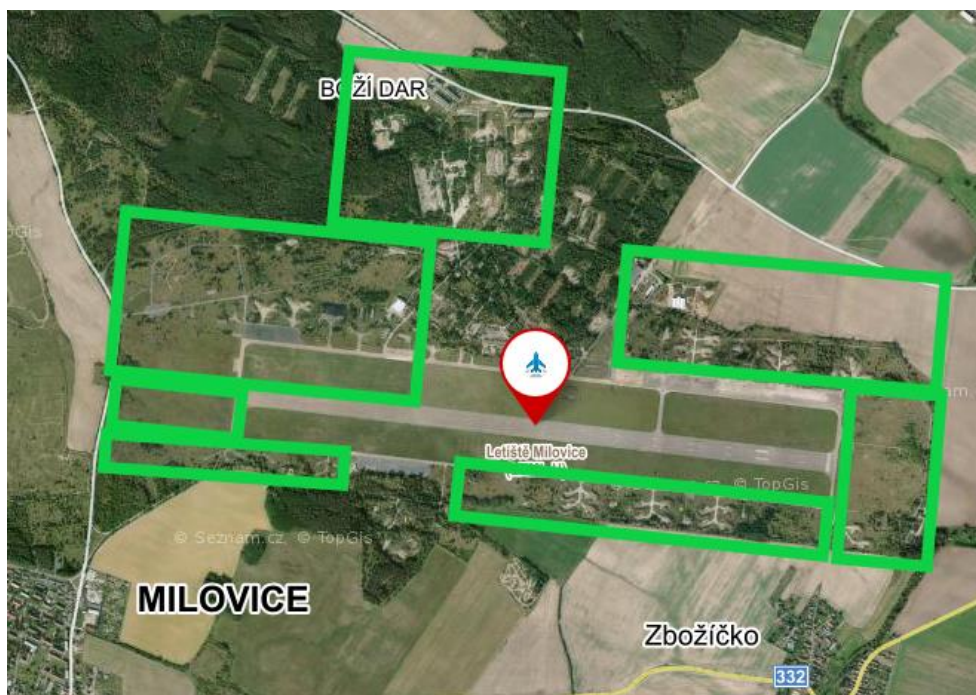
Obrázek 1 Zájmové lokality



Z pohledu dalšího rozvoje je rozpracováno využití pouze v lokalitě A „Letiště Boží Dar“. U ostatních lokalit je však nutné počítat s potřebou provádění tzv. managementu krajiny na plochách NATURA 2000 (resp. budoucí NPP) - v lokalitách území ozn. B a C , tj. Pod Benátským vrchem a Lipník, v A pak jde o disjunktní plochu západně ranveje – disturbance povrchu (narušování) např. zajišťována jízdou terénních vozidel (závody, testy OffRoad apod.) a odstraňování náletových dřevin - s možností využít pro zázemí nedemolované objekty v k. ú. Lipník (vyčleněno ze zóny budoucí NPP) - též pro dříve uvažovaný vzdělávací projekt ohledně poznávání a ochrany krajiny a volnočasových aktivit (jízda v hist. vojenské technice apod.).

### 2.1.1 lokalita A „Letiště Boží Dar“

Obrázek 2 Sektory vhodné pro využití v první etapě rozvoje



Neoznačené sektory jsou buď v nájmu společnosti Valeo, nebo se na něm nenachází rozsáhlejší ekologická zátěž, ač v okrajových sektorech na konci letištní plochy a jejím okraji směrem na Boží Dar je nutné při rozvojových aktivitách postupovat rovněž s ohledem na plán dekontaminačních prací a prací při odstraňování suti.

### 2.1.2 Lokalita B „Pod Benáteckým vrchem“

Zájmové území B není využíváno, s výjimkou centrální části, kde byla v roce 2016 zřízena přírodní rezervace pro chov divokých koní a zubrů (Česká Krajina, o.p.s). S výjimkou severního okraje není území zalesněno, za jižní hranicí se nacházejí zarostlé zbytky opuštěných budov. Území je protnuto velkým množstvím nezpevněných komunikací. Zemědělsky obdělávané půdy je v zájmovém území minimum – 1/6 (východní část).

**S ohledem na výše uvedené doporučujeme rozvoj stávajícího využití území, ale není zde doporučeno budování jakékoliv infrastruktury.**

### 2.1.3 lokalita C „Lipník“

Zájmové území C se nachází severozápadně od obce Lipník a není využíváno. Na jihozápadě sousedí s golfovým hřištěm (Golf Club Paradise, Benátky nad Jizerou), na severozápadě s přírodní rezervací chovu zubrů a divokých koní, na jihu a severu se nacházejí lesní pozemky, na východě zemědělské pozemky. Území je přístupné (v současnosti opatřeno uzamčenou závorou) obvodovou zpevněnou

komunikací, na jihu se zbytky budov, technologií po předchozím vojenském využití území a částečných sanačních zásazích po roce 1991 a 2012.

**S ohledem na výše uvedené doporučujeme rozvoj s ohledem na stávající způsob využití. Na území se nachází budovy, které jsou sice v ochranném pásmu, ale bylo by možné využít je v koordinaci s Agenturou ochrany přírody a krajiny, případně s Ministerstvem životního prostředí za účelem zajištění vzdělávací činnosti, podpora trávení volného času s vazbou na environmentální programy. Z pohledu dále řešených rozvojových scénářů se však jedná o samostatné téma.**



## 3. SWOT analýza a opatření z ní vyplývající

---

### 3.1 SWOT analýza

#### Silné stránky

- + **Ucelený areál s velkým potenciálem rozvoje** – existuje málo podobných lokalit, které nabízí tak vysoký rozvojový potenciál.
- + **Dobrá poloha území** – území je v blízkosti páteřních sítí, velmi dobře dostupné z / do Prahy a dalších center.
- + **Velmi dobrá úroveň zmapování území a vlastnických vztahů** – území bylo předmětem analýz a dlouhodobé snahy Středočeského kraje o jeho smysluplné využití. Existuje tak velké množství podkladů pro další použití.
- + **Transparentní vymezení smluvních vztahů** – z pohledu využití areálu jsou jasně nastaveny smluvní vztahy s nájemci v území, což znamená i vyšší míru stability z pohledu příchodu potenciálních investorů, případně za účelem získání externích zdrojů financování.
- + **Silná poptávka po využití území** – existuje celá řada subjektů, které mají zájem na využití území.
- + **Existující mandát pro rozvoj území – rozvoj** území je zakotven ve stávajícím ÚP, včetně plánovaného napojení na liniové sítě pro podporu budoucí výstavby.
- + **Minimum omezení pro rozvoj lokality A – pro** stávající území neplatí v podstatě žádné omezení pro architektonický styl, vzhledem k tomu, že se bude jednat o samostatný urbánní celek.
- + **Dobrá síť komunikací uvnitř areálu** – jednotlivé části areálu jsou velmi dobře propojeny místními komunikacemi, jejich existence do budoucna snižuje náročnost na jejich budování a propojování jednotlivých částí území.

## Slabé stránky

- **Území je ekologicky zatížené a tato zátěž není stabilizována** – mimo kontaminovanou půdu se v území nachází na podzemních vodách nestabilní ropná složka. V současnosti probíhají práce na dekontaminaci, ale nemusí zcela splnit svůj účel z tohoto pohledu je nutné velmi důrazně etapizovat využití území.
- **Omezení území B a C z pohledu životního prostředí** – území se nachází v zónách ochrany přírody a jen velmi obtížně bude využitelné pro komerční účely.
- **Nebyl proveden komplexní pyrotechnický průzkum** – tento je zpracován pouze do hloubky 30 cm, což je z pohledu zemních prací nedostačující.
- **Vysoké náklady na revitalizaci území** – nebude odstraněna veškerá suť, stálé riziko kontaminace, pyrotechnický průzkum, nutnost budování sítí.
- **Nedostatečná infrastruktura v území (sítě)** – území není zasíťováno, ač se sítě nachází v dostatečné blízkosti, odkanalizování může znamenat vyšší náklady na úpravu znečištěné vody.
- **Nedostatek vlastních zdrojů na financování rozvoje území** – Středočeský kraj nedisponuje dostatečným objemem volných prostředků pro očekávané potřebné územní investice.
- **Nedostatečná dopravní infrastruktura** – dopravní infrastruktura je podhodnocena, neodpovídá po technické stránce a nemá dostatečnou kapacitu.
- **Nedostatečná úroveň služeb včetně jejich kapacit** – při rozvoji území bude nutné zvažovat rovněž dostupnost služeb, které jsou koncentrovány v centrální části obce Milovice.

## Příležitosti

- ? **Spolupráce soukromého a veřejného sektoru, včetně spolupráce s výzkumnými institucemi** – existuje vysoký potenciál využití soukromého kapitálu a výzkumných kapacit. Zároveň je předpoklad, že bez tohoto propojení nebude plně vytěžen potenciál rozvoje území. Spolupráce může eliminovat velkou řadu rizik. Nejen rizika spojená s ekologickou zátěží, koordinovaným rozvojem území, ale rovněž rizika ekonomická a společenská.
- ? **Výstavba železniční trati Milovice – Všejanya** – po realizaci železničního propojení vznikne možnost nejen zvýšení dopravní dostupnosti území, ale rovněž přímého napojení území železniční vlečkou.
- ? **Získání externích zdrojů financování rozvoje území** – možnost využití jak soukromého kapitálu, různých inovativních finančních nástrojů, ale především dotací z EU.
- ? **Napojení na dálniční síť** – areál se nachází mezi dálnicí D10 a D11. Existuje tak potenciál lepšího propojení na tyto páteřní sítě.
- ? **Propojení rozvoje širšího území** – areál je provázaný na širší okolí, v tomto kontextu je potřeba obdobně uvažovat o jeho dalším rozvoji, tedy větší zapojování obyvatel okolních obcí a koordinace rozvoje souměstí Lysá nad Labem a Milovice, včetně území jejich správních obvodů.

## Hrozby

- ! **Zablokování rozvojových variant zainteresovanými stranami** – je nutné zvolit vhodnou komunikaci se zainteresovanými stranami, a to především s vlastníky dotčených pozemků a obyvateli okolních obcí, kteří se po letech nejistoty proti některým variantám vymezují.
- ! **Prodloužení termínu pro odstranění ekologických zátěží** – je možné, že i po dalším kole sanace území nebude odstraněna veškerá ekologická zátěž a prodlouží se tak termín možného využití areálu.
- ! **Nezájem investorů** – území se vyznačuje širokou řadou pozitiv a benefitů, ale existují rovněž vysoká rizika, která mohou potenciální investory odrazovat. Stejně jako může mít vliv samotný ekonomický cyklus.
- ! **Špatné naplánování posloupnosti jednotlivých kroků** – mnohdy dochází ke špatnému naplánování rozvojových scénářů a vzájemných souvislostí jednotlivých kroků. Zde je nutné jasně načasovat nutnost investic a realizace jednotlivých projektů.
- ! **Přetížení infrastruktury** – při nešetrném rozvoji území a nedostatečném zkapacitnění jednotlivých prvků rozvojového scénáře (infrastruktura, služby, sítě atp.) může docházet k selháním a tím i ke snižování komfortu obyvatel.
- ! **Špatně zvolená rozvojová varianta** – rozvojová varianta nebude odrážet potenciál, případně absorpční kapacitu území.
- ! **Bezpečnostní rizika** – souvisí nejen s navýšením dopravy, ale rovněž s agenturním zaměstnáváním v případě některých rozvojových scénářů, zvláště při přechodu na průmysl 4.0.
- ! **Sociální rizika** – souvisí nejen se životností rozvojového scénáře, ale rovněž s ekonomickým a technologickým cyklem. Za předpokladu umístění masového projektu (projektu pracujícím s výrazným navýšením zaměstnanců, nebo obyvatel) je velmi důležité počítat s udržitelným scénářem.
- ! **Nevhodně nastavená socio-ekonomická východiska pro další konstrukci projektu** – vzhledem k vysoké dynamice území (výrazný nárůst počtu obyvatel, rozvoj infrastruktury atp.), nejsou v mnoha oblastech k dispozici aktuální informace. Některá aktuální data ze sčítání obyvatel budou dostupná nejdříve v roce 2021.

## 4. Návrh scénářů rozvoje území

---

Kapitola obsahuje posouzení jednotlivých scénářů navržených v analytické zprávě. U každého scénáře je provedeno celkové zhodnocení, jehož cílem je posouzení jeho dopadu na vymezené území. Hodnoceno je celkem 13 kritérií. Každé kritérium obsahuje popis a celkové barevné zhodnocení. Zelená barva představuje pozitivní hodnotu kritéria, oranžová neutrální a červená negativní hodnotu kritéria. V další části scénáře je celková SWOT analýza a analýza rizikovosti. Posuzována byla pouze klíčová rizika. Analýza rizik, která je uvedena v další části textu obsahuje zhodnocení těch největších rizik, která mohou z pohledu přípravy a realizace projektu ovlivnit naplnění cíle projektu. Za tímto účelem byly stanoveny následující cíle:

- 1) **Efektivní využití území** – do jaké míry projekt může přispět k rozvoji dotčeného území a jaký přínos bude projekt mít
- 2) **Naplnění věcného zaměření projektu** – do jaké míry je reálné, že k naplnění tohoto cíle nedojde s ohledem na provedenou analýzu území, budoucí technologický vývoj, poptávku po daném projektu a další makroekonomické i společenské souvislosti
- 3) **Realizační rizika** – jaká rizika mohou ovlivnit negativně realizaci projektu










### 4.1.1 Scénář č. 1 – Město budoucnosti






Město budoucnosti je komplexní projekt, který počítá se spoluprací mezi soukromým a veřejným sektorem doplněný o využití výzkumných kapacit v propojení na akademickou sféru. Tento rozvojový scénář je nutné rozdělit na následující složky:

- Bydlení a volný čas
- Služby a občanská vybavenost
- Výzkum a vzdělávání
- Výroba, testování, logistika
- Infrastruktura a doprava

Scénář vybudování města budoucnosti v dotčené lokalitě je velmi komplexním projektem.

#### Zhodnocení scénáře č. 1 dle vybraných kritérií

Omezení	Zhodnocení	Popis
Dopravní dostupnost		Stávající síť je dostačující, bude však nutné investovat do jejího zkvalitnění. Není nutné příliš investovat do zvýšení kapacity. Zůstává však důraz na hromadnou dopravu a dobudování Všejské spojky.
Kapacita a stav ostatní infrastruktury		Stávající infrastruktura pro distribuci energií je v nevyhovujícím stavu, bude nutné investovat do její opravy. Kapacita je však pro tuto energeticky nenáročnou variantu zcela dostačující. Tento scénář počítá s rozvojem v souladu s konceptem energetické soběstačnosti.
Kapacita území		Z pohledu využitelnosti a možnosti rozvoje území se jedná o vhodnou variantu. Území je dostatečně velké a kopíruje potřeby rozvoje širšího území města.
Společenská přijatelnost		Nebyly identifikovány bariéry s ohledem na vnímání občanů a dalších zástupců města. Jedná se o nejméně konfliktní scénář rozvoje.
Vliv na životní prostředí		Varianta využívá energeticky nenáročnou technologii a je budována v souladu s principy energetické soběstačnosti a s důrazem na minimalizaci uhlíkové stopy.
Legislativní omezení		Nejsou předpokládány větší bariéry v oblasti právních omezení. Varianta nebude vyžadovat zásadní výjimky oproti stávajícímu užívání. Předpoklad je ale změna ÚP pro oblast Milovice-Boží Dar (funkčního využití) a zrušení podmínky pořízení regulačního plánu. Do doby dokončení investice předpokládáme rovněž změnu právní úpravy v oblasti autonomní dopravy.
Časová náročnost		Scénář bude vyžadovat delší dobu realizace z pohledu budování partnerství a přípravy samotné investice. Na druhou stranu samotná realizace nebude delší, než jiné varianty, mimo varianty počítající s konzervací stávající situace.
Finanční náročnost		Finanční náročnost bude vysoká, scénář však počítá nejen se zapojením soukromého kapitálu, ale projekt financovatelný rovněž z dotačních zdrojů.
Konkurenční prostředí		Na území ČR v tuto chvíli není plánován podobný projekt, jako je tento. I kdyby však byl nemá z pohledu absorpční kapacity území tato skutečnost vliv na úspěch projektu.

Omezení	Zhodnocení	Popis
<b>Dopad na lokální zaměstnanost</b>		Jedná se o jedno z nejlépe hodnocených kritérií. Tato varianta znamená podporu vzniku pracovních míst v lokalitě pro všechny typy prací, ale velký důraz bude kladen na pracovníky s vyšší kvalifikací. Zároveň dojde k omezení dojíždky za prací mimo lokalitu.
<b>Dopad na regionální zaměstnanost</b>		V tomto scénáři bude dostatek práce pro kvalifikovanou pracovní sílu z celé spádové oblasti.
<b>Ekonomický přínos</b>		Předpokládaný ekonomický přínos i přes vyšší vstupní náklady je vysoký. Především s ohledem na výrazný nadregionální přesah a zaměření projektu na podporu výzkumu a vývoje a obecně ekonomiku s vysokou přidanou hodnotou.
<b>Přínos pro lokalitu</b>		Scénář pomáhá rozvíjet budování lokální komunity a podporuje místní ekonomiku.
<b>Přínos pro region</b>		Projekt má nadregionální dopad a přesah mimo území ČR. Jeho absorpční kapacita v oblasti podpory zaměstnávání vysoce kvalifikovaných pracovníků jde mimo území regionu i ČR.

Z pohledu výše uvedených kritérií je tato varianta nejlépe hodnocena ze všech scénářů. Vychází nejlépe v poměru nákladů a přínosů, stejně tak se přínosně jeví projekt z pohledu společenských přínosů v lokalitě, regionu a má rovněž nadnárodní přesah. Následující SWOT analýza obsahuje celkové zhodnocení situace v dotčeném území s vazbou na hodnocený scénář.

#### SWOT analýza scénáře č. 1

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dostatečná kapacita území</li> <li>- Dostatečné napojení na infrastrukturu – potenciální</li> <li>- Dostatečná kapacita technické infrastruktury</li> <li>- Zpracovaný koncept rozvojového scénáře</li> <li>- Dobrá dostupnost Prahy</li> <li>- Napojení na páteřní komunikace</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Přetrvávající ekologické zátěže</li> <li>- Pouze povrchový pyrotechnický průzkum</li> <li>- Špatná kvalita technické infrastruktury</li> <li>- Nedostatek pracovních sil</li> <li>- Nedostatek vlastních zdrojů financování</li> </ul>

Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Spolupráce s akademickým sektorem</li> <li>- Spolupráce s podnikatelskými subjekty</li> <li>- Vícezdrojové financování</li> <li>- Vytěžení personálních kapacit v území</li> <li>- Využití příkladů dobré praxe</li> <li>- Kooperace s organizacemi realizujícími obdobné projekty</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Změna politických preferencí scénáře</li> <li>- Nezajištění udržitelnosti projektu</li> <li>- Nevhodně zvolené tematické zaměření výzkumu</li> <li>- Nevhodně zvolená technologie</li> <li>- Koncept města budoucnosti bude postrádat komplexnější vizi</li> <li>- Nedostatek kapacit na budování projektu</li> <li>- Špatné dimenzování obslužné infrastruktury a infrastruktury pro služby</li> </ul>

Ze SWOT analýzy vyplývá především potřeba zaměřit se na vhodnou volbu technologií, budování doplňkové infrastruktury a zajištění financování projektu. Důležitý bude výběr partnerů projektu.

### Souhrnná analýza rizik scénáře č. 1

Kategorie rizika / Riziko	Pravděpodobnost rizika	Míra dopadu	Závažnost rizika	Způsob řešení
<b>Efektivní využití území</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	U tohoto scénáře je nutné zpracovat a odsouhlasit jasnou vizi i scénář rozmístění infrastruktury v území, stejně jako specifickou vizi účelu jeho využití. Načasování projektu není zásadním rizikem z pohledu naplnění účelu využití území.
Špatné načasování projektu	3	3	9	
Nevhodné využití rozvojových ploch	5	4	20	
Špatný poměr oblastí využití území	4	5	20	
<b>Naplnění věcného zaměření projektu</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>18</b>	Největším rizikem je nevhodně zvolená technologie využití. Zde je nutné zvážit podporu odvětví s vyšší přidanou hodnotou a vizí do budoucna, případně kombinace více oblastí. Důležitý bude rovněž výběr partnerů, kteří by měli být reprezentováni nejen akademickou sférou, zavedenými společnostmi, ale rovněž začínajícími firmami.
Špatně zvolený účel využití	2	6	12	
Nevhodně zvolení partneři	3	6	18	
Špatně zvolená technologie	4	6	24	
<b>Realizační rizika</b>	<b>4</b>	<b>4,5</b>	<b>18</b>	Projekt bude velmi náchylný na špatnou organizaci práce a špatné vymezení kompetencí. Dále je nutné klást důraz na vhodnou kombinaci zdrojů financování a z pohledu vize využít finanční zdroje z EU. Procesní požadavky financování bude nutné zohlednit při plánování času realizace.
Nevhodně nastavená organizace projektu	5	5	25	
Nevhodně nastavené financování	5	5	25	
Legislativní omezení	2	4	8	
Technické limity	4	3	12	
Časové prodlevy	4	5	20	

Projekt se jeví jako středně rizikový z pohledu naplnění cíle, ale velmi důležitá bude volba správné technologie. Časové projektování scénáře bude nutné přizpůsobit s ohledem na plánované využití zdrojů financování z fondů EU.

**Rozvojový scénář č. 1 „Město budoucnosti“ i přes některá technická omezení a rizika, která spočívají v nutnosti vhodně a s vizí formulovat rozvoj území, vychází v celé řadě faktorů nejlépe. Pozitivně je vnímán v nadregionálním kontextu a stejně tak lze vnímat jeho dopady s ohledem na společenský a ekonomický rozvoj území. Scénář generuje nejvyšší přidanou hodnotu z posuzovaných variant.**





#### 4.1.2 Scénář č. 2 – Letiště nákladové / charter

Možné nasazení v kombinaci s ostatními scénáři, odvíjí se od definované kapacity a účelu. Dle předběžných posouzení by muselo dojít k výraznému zkapacitnění infrastruktury, aby investice dlouhodobě dávala smysl. Vhodným přístupem je kombinace nákladového letiště a letiště charterového. Rozvoj letiště by pak musel být řešen v daleko širších územních souvislostech, než s vazbou na samotný areál. Varianta letiště je zároveň negativně vnímána ze strany obyvatel přilehlých obcí.

##### Zhodnocení scénáře č. 2 dle vybraných kritérií

Omezení	Zhodnocení	Popis
Dopravní dostupnost		Stávající dopravní infrastruktura je nedostačující, a to včetně samotného napojení na páteřní síť. Nedostačující je rovněž kapacita celé železniční sítě, která je na hranici svých možností.
Kapacita a stav ostatní infrastruktury		Stávající infrastruktura pro distribuci energií je v nevyhovujícím stavu, tedy bude nutné investovat do její opravy. Rizikem může být nedostatek pitné vody a nízká kapacita pro odvod odpadní vody.
Kapacita území		Kapacita území je dostačující. Tato varianta však může omezit rozvoj některých obcí v okolí.
Společenská přijatelnost		V některých obcích existuje vysoká míra odporu proti této variantě. Vysoké riziko blokáce varianty ze strany dotčených subjektů, především majitelů přilehlých pozemků.
Vliv na životní prostředí		Varianta nemusí být budována energeticky náročně, ale předpokládá se zvýšení hlukové zátěže a uhlíkové stopy.
Legislativní omezení		Je nutné počítat s přísnou legislativou v průběhu přípravy i provozu scénáře.
Časová náročnost		Předpokládáme vysokou časovou náročnost z pohledu přípravy projektu. Realizační fáze nebude příliš náročná.
Finanční náročnost		Scénář závisí na zapojení soukromého kapitálu. Tedy tato varianta připadá v úvahu až po získání solventního investora.
Konkurenční prostředí		Konkurenční prostředí je relativně vysoké a existuje celá řada regionálních letišť, která svoji kapacitu nevyužívají dostatečně.
Dopad na lokální zaměstnanost		Projekt by přinesl nízko i vysoko kvalifikovaná místa, která by znamenala dostatek pracovních míst pro místní obyvatele.
Dopad na regionální zaměstnanost		V tomto scénáři bude dostatek práce pro kvalifikovanou pracovní sílu z celé spádové oblasti. Na druhou stranu se tím jen zvýší konkurence v území v oblasti poptávky po zaměstnancích s nízkou a střední kvalifikací.
Ekonomický přínos		Předpokládaný ekonomický přínos i přes vyšší vstupní náklady je vysoký.

Omezení	Zhodnocení	Popis
<b>Přínos pro lokalitu</b>		Scénář nepodporuje budování místní komunity, pomáhá zajistit lokální zaměstnanost bez vyšší přidané hodnoty.
<b>Přínos pro region</b>		Projekt z pohledu globálního dopadu dává velký smysl za předpokladu, že bude napojen na dostatečnou dopravní / distribuční síť. Z pohledu dnešních technologií a kapacit sítě je omezený, ale z pohledu budoucí distribuce zboží pomocí vzducholodí a dronů může mít svůj smysl.

Výše uvedený scénář nevychází z pohledu hodnocených kritérií jako vhodný. Muselo by dojít ke změně celé řady proměnných, které se vztahují především k lokálním poměrům, ekonomice projektu a konkurenci ostatních lokalit. Jak již bylo uvedeno v současné době existuje celá řada lokálních letišť, které nevyužívají své kapacity. Zároveň napojení letiště za stanoveným účelem by vyžadovalo výrazné investice nejen do dotčené dopravní infrastruktury, ale i širšího kontextu dopravní sítě, stejně jako napojení na přetíženou železniční síť. Projekt přichází v úvahu pouze za předpokladu změny celkového konceptu logistiky v rámci ČR. Následující SWOT analýza obsahuje celkové zhodnocení situace v dotčeném území s vazbou na hodnocený scénář.

### SWOT analýza scénáře č. 2

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dostatečná kapacita území</li> <li>- Zpracovaný koncept rozvojového scénáře</li> <li>- Území umožňuje výstavbu letiště</li> <li>- Dobrá dostupnost Prahy</li> <li>- Napojení na páteřní komunikace</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Přetrvávající ekologické zátěže</li> <li>- Nedostatečná kapacita napojení na dopravní síť</li> <li>- Přetížení dopravní sítě</li> <li>- Špatná kvalita technické infrastruktury</li> <li>- Nedostatek pracovních sil</li> <li>- Nedostatek vlastních zdrojů financování</li> <li>- Nevhodné vnímání scénáře ze strany obyvatel v území</li> </ul>

Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vytěžení personálních kapacit v území</li> <li>- Získání silného investora</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Změna politických preferencí scénáře</li> <li>- Nevyužití kapacit – nedostatečné využití letiště</li> <li>- Nedostatek kapacit na budování projektu</li> </ul>

Z pohledu proveditelnosti scénáře nevychází SWOT analýza ideálně. Ve slabých stránkách je příliš faktorů, které nelze ovlivnit z úrovně kraje, případně lokálního investora. Bylo by nutné, aby se projekt stal strategický například pro stát. I tak je proveditelnost projektu omezená, stejně jako jeho udržitelnost.

## Souhrnná analýza rizik scénáře č. 2

Kategorie rizika / Riziko	Pravděpodobnost rizika	Míra dopadu	Závažnost rizika	Způsob řešení
<b>Efektivní využití území</b>	<b>3,6</b>	<b>4,3</b>	<b>15,5</b>	Načasování projektu je z pohledu účelu jeho využití klíčové. Z tohoto důvodu je nutné v širších souvislostech posuzovat dobu realizace projektu. Není předpoklad špatného využití rozvojových ploch, stejně jako nevhodný poměr jejich využití.
Špatné načasování projektu	5	5	25	
Nevhodné využití rozvojových ploch	3	4	12	
Špatný poměr oblastí využití území	3	4	12	
<b>Naplnění věcného zaměření projektu</b>	<b>4,3</b>	<b>4,6</b>	<b>19,8</b>	Největším rizikem je nepřipravenost území pro tento scénář. Jde především o napojení na infrastrukturu a zároveň nedojde k optimálnímu využití kapacit projektu. Scénář je více než ostatní varianty vysoce náchylný na zvoleného partnera. Budování letiště je finančně a zároveň vztahově velmi náročný projekt.
Špatně zvolený účel využití	5	5	25	
Nevhodně zvolení partneri	5	5	25	
Špatně zvolená technologie	3	4	12	
<b>Realizační rizika</b>	<b>4,8</b>	<b>5</b>	<b>24</b>	Realizačně se jedná o nejrizikovější projekt. V této oblasti jsou největší právní omezení a technické limity mohou dosahovat limitních hodnot realizovatelnosti projektu.
Nevhodně nastavená organizace projektu	5	5	25	
Nevhodně nastavené financování	5	5	25	
Legislativní omezení	5	5	25	
Technické limity	5	5	25	
Časové prodlevy	4	5	20	















Projekt je vysoce rizikový. Převládají nejen technická, ale rovněž právní omezení. Projekt je velmi závislý na dobrém partnerovi, respektive záštitě projektu ze strany státu, případně instituce, která zajistí jeho další rozvoj a využití.

**Rozvojový scénář č. 2 „Letiště nákladové/charter“ se ve stávající situaci jeví jako nereálný. Důvodem je především celkový koncept projektu a konkurence v odvětví, která nevyužívá stávajících kapacit, stejně jako nedostatečná kapacita dopravní infrastruktury. Nevhodný se koncept projektu jeví i s ohledem na jeho vnímání ze strany obyvatel. I Přes to z pohledu dlouhodobého horizontu a plánovaných změn v oblasti logistiky a hromadné přepravy zásilek lze za určitých okolností o tomto scénáři uvažovat. Muselo by však dojít k celkové změně vnímání některých priorit na národní úrovni. Tyto úvahy jsou možné nejdříve v horizontu 10 let. Tento koncept však negeneruje takovou přidanou hodnotu jako scénář č. 1. V případě realizace však bude nutné zajistit především dobré metodické vedení po technické i právní stránce.**

### 4.1.3 Scénář č. 3 – Logistické/průmyslové centrum

Jedná se o variantu, která byla v historii ji posuzována. Tato varianta však nevyužívá plně potenciál dotčeného území. Znamenala by výrazný nárůst dopravního zatížení území a zároveň je riziko nárůstu agenturního zaměstnávání a s tím souvisejících negativních projevů do území.

#### Zhodnocení scénáře č. 3 dle vybraných kritérií

Omezení	Zhodnocení	Popis
Dopravní dostupnost		Stávající dopravní infrastruktura je nedostačující, a to včetně samotného napojení na páteřní síť. Nedostačující je rovněž kapacita celé železniční sítě, která je na hranici svých možností.
Kapacita a stav ostatní infrastruktury		Stávající infrastruktura pro distribuci energií je v nevyhovujícím stavu, tedy bude nutné investovat do její opravy. Rizikem je nízká kapacita sítě pro energeticky náročná odvětví.
Kapacita území		Kapacita území je dostačující.
Společenská přijatelnost		V některých obcích existuje vysoká míra odporu proti této variantě.
Vliv na životní prostředí		Dopad na životní prostředí bude spíše negativní, ale lze zvolit méně náročné varianty.
Legislativní omezení		Nepředpokládáme větší legislativní omezení
Časová náročnost		Varianta je dle posuzovatele středně náročná. Proveditelnost je vysoká, neočekává se větší prodleva.
Finanční náročnost		Scénář závisí na zapojení soukromého kapitálu. Tedy tato varianta připadá v úvahu až po získání solventního investora.
Konkurenční prostředí		Konkurenční prostředí je relativně vysoké. Na druhou stranu je stále poptávka po obdobných lokalitách. Zároveň je však nutné konstatovat, že masová výroba je ústupu.
Dopad na lokální zaměstnanost		Projekt by přinesl především nízko kvalifikovaná místa, která by znamenala dostatek pracovních míst pro místní obyvatele..
Dopad na regionální zaměstnanost		V tomto scénáři bude dostatek práce pro pracovní sílu z celé spádové oblasti. Na druhou stranu se tím jen zvýší konkurence v území v oblasti poptávky po zaměstnancích s nízkou a střední kvalifikací.
Ekonomický přínos		Předpokládaný ekonomický přínos i přes vyšší vstupní náklady je vysoký. Do budoucna s ohledem na vývoj ekonomiky a preference ve výrobě může být dočasně záporný.
Přínos pro lokalitu		Scénář nepodporuje budování místní komunity, pomáhá zajistit lokální zaměstnanost bez vyšší přidané hodnoty.
Přínos pro region		Neutrální dopad. Projekt zvyšuje zaměstnanost v okolí, ale neočekává se dopad s vyšší přidanou hodnotou.

Projekt není vhodný z pohledu společenského přínosu, vazby na kapacity a stav okolní infrastruktury. Pozitivně nevychází přidaná hodnota scénáře z dlouhodobého hlediska. Následující SWOT analýza obsahuje celkové zhodnocení situace v dotčeném území s vazbou na hodnocení scénář.

### SWOT analýza scénáře č. 3

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dostatečná kapacita území</li> <li>- Území je blízko ostatním průmyslovým oblastem</li> <li>- Dobrá dostupnost páteřní sítě</li> <li>- Dobrá dostupnost Prahy</li> <li>- Napojení na páteřní komunikace</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Přetrvávající ekologické zátěže</li> <li>- Nedostatečně provedený pyrotechnický průzkum</li> <li>- Nedostatečná kapacita napojení na dopravní síť</li> <li>- Špatná kvalita technické infrastruktury</li> <li>- Nedostatek pracovních sil</li> <li>- Nevhodné vnímání scénáře ze strany obyvatel v území</li> </ul>

Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vytěžení personálních kapacit v území</li> <li>- Získání silného investora</li> <li>- Vznik většího množství pracovních příležitostí</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Změna politických preferencí scénáře</li> <li>- Nedojde k získání vhodného investora</li> <li>- Nízká poptávka po výstupech projektu</li> <li>- Nedostatek kapacit na budování projektu</li> <li>- Změna výrobního odvětví a přístupu v oblasti logistiky</li> </ul>

Z pohledu proveditelnosti scénáře nevychází SWOT zcela ideálně a scénář se nejeví realisticky. Nejslabší stránkou scénáře je jeho udržitelnost s ohledem na velké množství výrobních kapacit v okolí a budoucímu útlumu v oblasti intenzivní výroby a snižování požadavků na velikost logistických a výrobních center.

### Souhrnná analýza rizik scénáře č. 3

Kategorie rizika / Riziko	Pravděpodobnost rizika	Míra dopadu	Závažnost rizika	Způsob řešení
<b>Efektivní využití území</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>25</b>	Projekt je velmi náchylný na vhodné načasování a zvolenou skladbu produkce. Z pohledu efektivity využití území se jedná o nejvíce rizikový projekt. Z pohledu poměru využití území se jedná o variantu, která je riziková z pohledu rozvoje širšího území.
Špatné načasování projektu	5	5	25	
Nevhodné využití rozvojových ploch	5	5	25	
Špatný poměr oblastí využití území	5	5	25	
<b>Naplnění věcného zaměření projektu</b>	<b>3,6</b>	<b>4,3</b>	<b>15,5</b>	Nejvíce rizikový je samotný účel využití území. V ostatních oblastech se projekt jeví jako bezrizikový.
Špatně zvolený účel využití	5	5	25	
Nevhodně zvolení partnerů	3	4	12	
Špatně zvolená technologie	3	4	12	
<b>Realizační rizika</b>	<b>3</b>	<b>3,4</b>	<b>10,2</b>	Realizačně se jedná o téměř bezrizikový projekt. Projekt je realizován za standardních a běžně známých okolností.
Nevhodně nastavená organizace projektu	3	4	12	
Nevhodně nastavené financování	3	4	12	
Legislativní omezení	3	3	9	
Technické limity	3	3	9	
Časové prodlevy	3	3	9	













Z pohledu dalšího rozvoje výrobních odvětví, přesunu výroby od intenzivní ke kvalitativní a tlaku na snižování distribučních nákladů lze očekávat, že velká část obdobných průmyslových oblastí bude utlumena. Tento scénář je velmi rizikový z pohledu vhodného načasování a zvolené skladby produkce. Realizačně se však jedná o velmi málo rizikový projekt. Právě z důvodu, že jsou využívány běžně známé metody a míra legislativních i časových omezení je nízká.



**Rozvojový scénář č. 3 „Logistické/průmyslové centrum“ vychází ze všech posuzovaných rozvojových scénářů nejméně reálně. Největším rizikem je útlum průmyslové výroby a špatná skladba produkce. Realizačně sice projekt vychází nejlépe, ale z pohledu přidané hodnoty v dlouhodobém horizontu vychází hůře než varianta letiště.**

#### 4.1.4 Scénář č. 4 – Zábavní park

Tento koncept využívá celou řadu trendů. Rostoucí požadavky společnosti na aktivní trávení volného času / nárůst volného času většiny společnosti. Těží z blízkosti Prahy a napojení na dopravní infrastrukturu a zároveň reaguje na absenci zábavního centra světového formátu dostupného pod šest hodin z výchozí lokality.

##### Zhodnocení varianty č. 4 dle vybraných kritérií

Omezení	Zhodnocení	Popis
Dopravní dostupnost		Stávající síť je dostačující, bude však nutné investovat do jejího zkvalitnění. Zůstává však důraz na hromadnou dopravu. Lokalita těží z dobrého napojení na páteřní síť pro potřeby individuální dopravy a blízkosti Prahy. I v této variantě bude vyžadována investice do revitalizace komunikací a jejich lepší napojení na páteřní síť.
Kapacita a stav ostatní infrastruktury		Stávající infrastruktura pro distribuci energií je v nevyhovujícím stavu, tedy bude nutné investovat do její opravy. Kapacita je však pro tuto energeticky nenáročnou variantu zcela dostačující.
Kapacita území		Z pohledu využitelnosti a možnosti rozvoje území se jedná o vhodnou variantu. Území je dostatečně velké na tuto variantu a kopíruje potřeby rozvoje širšího území města v propojení na cestovní ruch.
Společenská přijatelnost		Nebyly identifikovány bariéry s ohledem na vnímání občanů a dalších zástupců města. Jedná se o jeden z nejméně konfliktních scénářů rozvoje území. Tato varianta kopíruje další trendy v oblasti trávení volného času.
Vliv na životní prostředí		Varianta využívá energeticky nenáročnou technologii a je budována v souladu s principy energetické soběstačnosti a s důrazem na minimalizaci uhlíkové stopy.
Legislativní omezení		Nejsou předpokládány větší bariéry v oblasti právních omezení. Varianta nebude vyžadovat zásadní výjimky oproti stávajícímu užívání. Předpoklad je ale změna ÚP pro oblast Milovice-Boží Dar (funkčního využití) a zrušení podmínky pořízení regulačního plánu.
Časová náročnost		Z pohledu doby realizace se jedná o variantu s potřebou nejkratší časové dotace. Investiční varianta si však stejně jako u ostatních variant vyžádá vstup soukromého investora.
Finanční náročnost		Finančně se nejedná o nákladnou variantu. Mimo to lze financovat rozvoj lokality postupně.
Konkurenční prostředí		Na území ČR není zábavní park nadnárodních rozměrů.
Dopad na lokální zaměstnanost		Jedná se o variantu, která znamená nejen nárůst zaměstnanosti v řádech stovek zaměstnanců, ale generuje návazné příležitosti pro rozvoj lokálního podnikání.
Dopad na regionální zaměstnanost		Nepředpokládá se dopad.
Ekonomický přínos		Předpokládaný ekonomický přínos je vysoký. S ohledem na vynaložené vstupní náklady je vyšší i přidaná hodnota investice.

Omezení	Zhodnocení	Popis
<b>Přínos pro lokalitu</b>		Scénář pomáhá rozvíjet budování lokální komunity a podporuje místní ekonomiku.
<b>Přínos pro region</b>		Projekt má nadregionální dopad a přesah mimo území ČR.

Následující SWOT analýza obsahuje celkové zhodnocení situace v dotčeném území s vazbou na hodnocený scénář.

#### SWOT analýza scénáře č. 4

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dostatečná kapacita území</li> <li>- Dostatečné napojení na infrastrukturu</li> <li>- Dostatečná kapacita technické infrastruktury</li> <li>- Dobrá dostupnost Prahy</li> <li>- Napojení na páteřní komunikace</li> <li>- Dostupnost území v okruhu šesti hodin</li> <li>- Nejlevnější rozvojová varianta</li> <li>- Varianta proveditelná v nejkratším časovém horizontu</li> <li>- Možnost zahájení realizace projektu bez větších zásahů do infrastruktury</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Špatná kvalita technické infrastruktury</li> <li>- Nedostatek vlastních zdrojů financování</li> <li>- Nižší uplatnění kvalifikovaných zaměstnanců</li> <li>- Absence celkového konceptu projektu</li> </ul>

Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Využití stávajícího napojení na existující služby a infrastrukturu</li> <li>- Napojení na v současné době organizované akce</li> <li>- Komplementární rozvoj území</li> <li>- Změna průmyslu, preference volného času</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Horší přijetí ze strany obyvatel při větším náporu turistů</li> <li>- Výkyvy v rámci ekonomického cyklu</li> <li>- Vybudování konkurence</li> <li>- Ztráta investora</li> </ul>

Největší překážkou je míra rozpracovanosti konceptu projektu. Jinak tato varianta vychází velmi dobře a po městu budoucnosti se jeví jako perspektivní. Využívá v maximální možné míře svou polohu, velikost lokality a vhodným způsobem by mohla integrovat i infrastrukturu pro bydlení a práci.



#### Souhrnná analýza rizik scénáře č. 4

Kategorie rizika / Riziko	Pravděpodobnost rizika	Míra dopadu	Závažnost rizika	Způsob řešení
<b>Efektivní využití území</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	Z pohledu efektivity využití území se jedná o nejméně rizikovou variantu. Varianta pracuje s postupným uvolňováním území a zapadá do konceptu rozvoje celého území.
Špatné načasování projektu	3	3	9	
Nevhodné využití rozvojových ploch	3	3	9	
Špatný poměr oblastí využití území	3	3	9	
<b>Naplnění věcného zaměření projektu</b>	<b>4</b>	<b>4,3</b>	<b>17,2</b>	Nejvíce riziková je špatná volba správného scénáře a obava z nedostatečně komplexního pojetí atraktivity lokality. Zde musí být kladen důraz na nadnárodní dopad scénáře, jinak nedojde k naplnění stanovených cílů.
Špatně zvolený účel využití	4	5	20	
Nevhodně zvolení partneři	4	4	16	
Špatně zvolená technologie	4	4	16	
<b>Realizační rizika</b>	<b>4,6</b>	<b>4</b>	<b>18,4</b>	
Nevhodně nastavená organizace projektu	4	4	16	
Nevhodně nastavené financování	5	4	20	
Legislativní omezení	4	4	16	
Technické limity	5	4	20	Projekt dosahuje vyšší míry realizačního rizika. To je způsobeno především jeho unikátností a nutností zapojení expertů, kteří nejsou v podmínkách projektů na území ČR k dispozici. Bude nutné zapojení mezinárodních expertů.
Časové prodlevy	5	4	20	

Jedná se o projekt, který je téměř bez rizika z pohledu využití území a poptávky po jeho výstupech. Technicky se však jedná o projekt více rizikový, stejně jako je rizikový s ohledem na realizační fázi. Eliminace rizik spočívá především v oblasti zapojení technických expertů se zkušeností z projektů v zahraničí.













**Rozvojový scénář č. 4 „Zábavní park“ je druhým projektem s nejvyšší přidanou hodnotou. Jedná se (jak z hlediska načasování, tak samotného konceptu využití území) o nejlépe hodnocený scénář. V Realizační fázi je projekt rizikový z pohledu využití méně známých technologií. V případě, že by nebyl realizován scénář „Města budoucnosti“, je doporučena tato varianta. V rámci scénáře však bude klíčová především kvalitně zpracovaná koncepce provozu a použitých technologií. Doporučujeme přípravnou fázi, jejíž součástí bude zpracování kompletní prováděcí dokumentace včetně studie proveditelnosti a sestavení přípravného týmu projektu.**



#### 4.1.5 Scénář č. 5 – Rozvoj stávajícího využití

Jedná se o investičně úspornou variantu, zároveň o variantu, která je z krátkodobého pohledu velmi realistická. Neodporuje si s ostatními variantami, může jim tedy předcházet. Tato varianta kombinuje následující prvky:

- Podpora využití vzletové dráhy a jejího okolí za účelem testování autonomních vozidel
- Podpora cestovního ruchu a trávení volného času – podpora propojení zajímavých prvků v území (Mirakulum, Česká krajina, Tankodrom)
- Podpora kultury – vybudování zázemí pro organizaci větších koncertů a kulturních akcí
- Nabízení menší části území průmyslu s vyšší přidanou hodnotou
- Postupné budování ploch pro bydlení a služby

#### Zhodnocení varianty č. 5 dle vybraných kritérií

Omezení	Zhodnocení	Popis
Dopravní dostupnost		Stávající síť je dostačující, bude však nutné investovat do jejího zkvalitnění. Tato varianta však vyžaduje nejmenší investice.
Kapacita a stav ostatní infrastruktury		Tato varianta nevyžaduje větší investice do infrastruktury.
Kapacita území		Varianta kopíruje omezení a možnosti v území.
Společenská přijatelnost		Stávající stav znamená pro obyvatele nejistotu z pohledu dalšího využití území a zároveň se jedná o variantu, která negeneruje větší společenský přínos.
Vliv na životní prostředí		Varianta kopíruje omezení a možnosti v území.
Legislativní omezení		Bez omezení.
Časová náročnost		Bez omezení.
Finanční náročnost		Nejméně finančně náročná varianta.
Konkurenční prostředí		Nerelevantní.
Dopad na lokální zaměstnanost		Zanedbatelný.
Dopad na regionální zaměstnanost		Nepředpokládá se dopad. Zachování stávající situace poskytuje pouze občasné podnikatelské aktivity, není využíván potenciál území.
Ekonomický přínos		Ekonomický přínos varianty je zanedbatelný.

Omezení	Zhodnocení	Popis
<b>Přínos pro lokalitu</b>		Přínos pro lokalitu je zanedbatelný.
<b>Přínos pro region</b>		Občasný dopad z pohledu pořádání kulturních akcí, ale opět pouze příležitostný.

V dalším textu je SWOT analýza, obsahuje celkové zhodnocení situace v dotčeném území s vazbou na hodnocený scénář.

### SWOT analýza scénáře č. 5

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dostatečná kapacita území</li> <li>- Dostatečné napojení na infrastrukturu</li> <li>- Dostatečná kapacita technické infrastruktury</li> <li>- Dobrá dostupnost Prahy</li> <li>- Napojení na pátevní komunikace</li> <li>- Zajímavá dostupnost území v okruhu šesti hodin</li> <li>- Nejlevnější varianta</li> <li>- Možnost realizace projektu bez nutnosti investic</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nedostatečná atraktivita území</li> <li>- Území je využíváno pouze omezeným okruhem subjektů a pro omezený okruh obyvatel</li> <li>- Ekonomický přínos scénáře je zanedbatelný</li> <li>- Nevznikají nová pracovní místa</li> <li>- Nedochozí ke kultivaci a rozvoji území</li> </ul>

Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rozvoj území bude probíhat ve vlastní iniciativě obce</li> <li>- Rozvoj území tažený soukromými subjekty a obyvateli okolních obcí</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakonzervování stávající situace na další roky</li> <li>- Zvyšující se skepse obyvatel v okolí</li> <li>- Nevyužití příležitosti k rozvoji území</li> <li>- Neřízený rozvoj území</li> </ul>

Tento scénář je v krátkém období nejrealističtější, ale z pohledu dalšího rozvoje území je nejhorší možný. Znamená konzervaci stávající situace, hrozbu živelného rozvoje území bez větší role kraje. Na druhou stranu existující atraktivita i ekonomické aktivity v území by měly být v rozumné míře zachovány a dále rozvíjeny. Jedná se především o koncept chovu pratury a divokých koní, ale musí dojít ke konečnému ohraničení lokality a zároveň k jejímu lepšímu přizpůsobení za účelem podpory cestovního ruchu a trávení volného času.

### Souhrnná analýza rizik scénáře č. 5

Kategorie rizika / Riziko	Pravděpodobnost rizika	Míra dopadu	Závažnost rizika	Způsob řešení
<b>Efektivní využití území</b>	5	4,3	21,5	Scénář je rizikový s ohledem na dlouhodobou konzervaci stávající situace. Využití ploch neodpovídá jejich
Špatné načasování projektu	5	4	20	

Kategorie rizika / Riziko	Pravděpodobnost rizika	Míra dopadu	Závažnost rizika	Způsob řešení
Nevhodné využití rozvojových ploch	5	5	25	potenciálu. S tím souvisí rovněž špatný poměr využití jednotlivých lokalit.
Špatný poměr oblastí využití území	5	4	20	
<b>Naplnění věcného zaměření projektu</b>	<b>3,3</b>	<b>3,6</b>	<b>11,9</b>	Stávající účel využití je vhodný pouze částečně, a to u přírodních lokalit. Krátkodobě je vhodný účel využití i v oblasti testování autonomních vozidel, ale velká část prostoru nemá adekvátní využití ani v krátkém časovém horizontu. Krátkodobé kulturní akce mohou být pořádány i v jiných rozvojových scénářích.
Špatně zvolený účel využití	4	5	20	
Nevhodně zvolení partneri	3	3	9	
Špatně zvolená technologie	3	3	9	
<b>Realizační rizika</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	
Nevhodně nastavená organizace projektu	2	3	6	
Nevhodně nastavené financování	2	3	6	Realizačně se jedná o zcela bezrizikový projekt, jehož úspěšnost spočívá spíše v době nastavených rutinních procesech.
Legislativní omezení	2	3	6	
Technické limity	2	3	6	
Časové prodlevy	2	3	6	

Projekt je nejvíce rizikový z pohledu nevyužití potenciálu rozvoje území a konzervace stávající situace, což je uvedeno i v ostatních částech věnovaných zhodnocení tohoto scénáře. Realizačně se však jedná o zcela bezproblémový projekt.

**Rozvojový scénář č. 5 „Rozvoj stávajícího využití“ je konzervací současné situace, která negeneruje dostatečný ekonomický ani společenský přínos. Jedná se o nulovou variantu. Realizačně je nejméně riziková a nechává volný, neřízený rozvoj území. Tato varianta je vhodná pouze pro lokality „B“ a „C“, kde naopak doporučujeme postupný rozvoj s ohledem na stávající využití území.**

## 5. Rozpracování vybraných scénářů do konceptu dalšího využití území – „Město budoucnosti“

Doporučeným scénářem je z pohledu společenského i ekonomického přínosu „Město budoucnosti“. Tento scénář integruje všechny klíčové prvky města s vysokou přidanou hodnotou pro život. Propojuje nejvyšší nároky na bydlení, práci i volný čas. V tomto konceptu nelze hledat pouze město, které slouží k přenocování, jako je tomu u běžných měst v metropolitní, či spádové oblasti hlavního města Praha, ale mělo by se jednat o město, kde obyvatelé naleznou rovněž plnohodnotné pracovní a volnočasové příležitosti. Zároveň by se nemělo jednat o společensky izolovanou „zkumavku“, kde nebude docházet k prolínání společenských i kulturních vlivů. Scénář pracuje s vizí vzniku moderního města, které bude v maximální míře využívat principů ostrovního systému a přínosů, které bude těžit z nejlepších dostupných technologií zvyšujících kvalitu života. S ohledem na další plánované kroky doporučujeme založení právního subjektu ze strany SČK, optimálně akciové společnosti, která bude zastřešovat realizaci projektu a zároveň bude zajišťovat komunikaci s dalšími partnerskými subjekty.

### Město budoucnosti bude:

- 1) Šetrné k přírodě
- 2) Podporovat lokální podnikání
- 3) Bezpečné
- 4) Otevřené inovacím
- 5) Mít veškeré služby potřebné pro obyvatele

Z pohledu výše uvedeného konceptu je nutné si uvědomit, že k naplnění definovaných cílů je nutné do konceptu města budoucnosti zapojit i širší oblast mimo lokalitu Boží Dar. Město budoucnosti by mělo z pohledu jeho životaschopnosti a možnosti integrace veškerých pokročilých benefitů v úvodní fázi pracovat s ekvivalentem optimálně 30 tisíc obyvatel. Toto je stávající kapacita území včetně města Milovice.

Doporučeno v etapě č. 2 je vybudování širšího souměstí, kde budou zahrnuty obce: Milovice, Straky, Lipník, Všejany, Lysá nad Labem, Kostomlaty nad Labem, Stará Lysá, Stratov, Předměřice nad Jizerou. Kapacita území by následně mohla dosahovat více než 100 tisíc obyvatel.

Pokud vznikne „Město budoucnosti“ v katastrálním území obce Milovice, tak se obec stane jednou z největších v ČR. Při počtu 30 tisíc obyvatel dosáhne 37. příčky v ČR. Svým počtem převyší okolní obce, a to i okresní město Nymburk a obec třetího typu Lysou nad Labem, do jejíž správního obvodu spadá. **Z tohoto důvodu bude nutné řešit i vymezení kompetence obce Milovice z pohledu zajištění výkonu přenesené i samostatné působnosti.**

V tuto chvíli, jak bylo popsáno v analytické části, nedisponuje obec dostatečným zázemím v oblasti služeb. Bude tedy nutné zajistit investice i do rozvoje služeb a související infrastruktury.

**Obrázek 3: Možná oblast města budoucnosti**



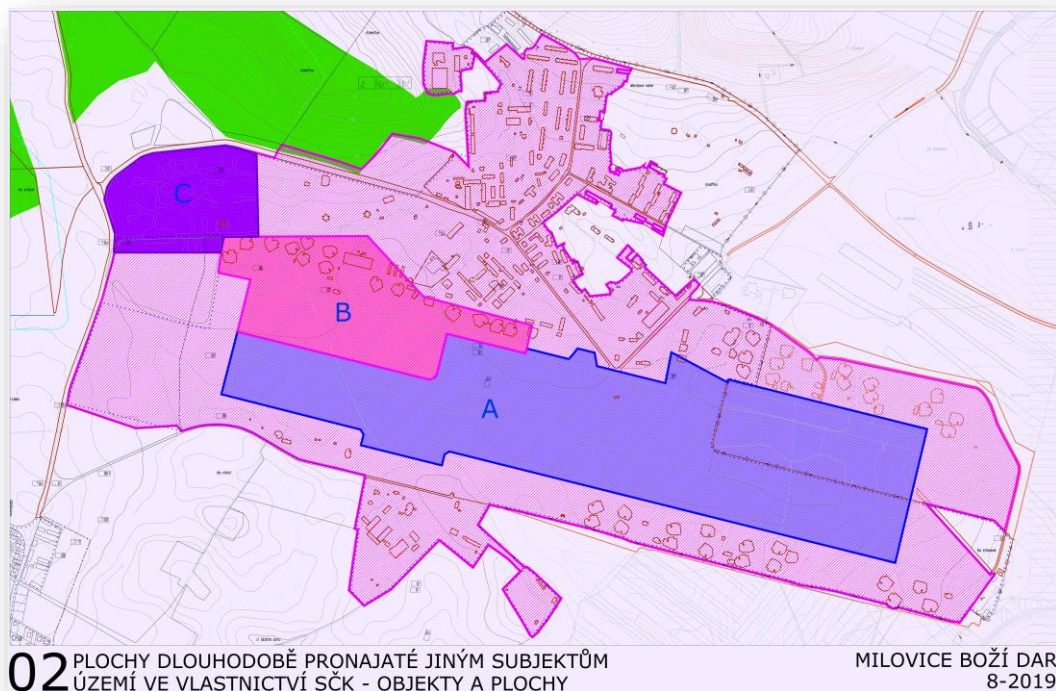
Červeně vyznačená hranice znázorňuje územní obvod obce Milovice, která musí být do celého rozvoje konceptu aktivně zapojena, především s vazbou na zajištění potřebných služeb a infrastruktury. Další část mapy pak znázorňuje širší okolí, kterého se bude budování města budoucnosti týkat v etapě č. 2. Samotná realizace projektu však bude v tuto chvíli probíhat pouze na pozemcích ve vlastnictví Středočeského kraje.

**Obrázek 4: Pozemky ve vlastnictví Středočeského kraje v BVVP Mladá**



Z pohledu výše uvedených mapových podkladů je nutné počítat s omezeními celistvosti vlastnictví ze strany SČK (omezení je znázorněno jinak než žlutou barvou). Tato omezení jsou blíže specifikována v analytické části, Jedná se zejména o POL - SERVICE spol. s r.o., Vágner - panel. dům, město Milovice, p. Mikolášek - východní. předpolí ranveje, p. Šťastný – zemědělská farma,

Obrázek 5: Území v užívání třetích stran



## 5.1 Socioekonomické podmínky realizace scénáře

### 5.1.1 Práce a mzdy<sup>1</sup>

Podmínky na trhu práce jsou v lokalitě srovnatelné s celou ČR. Oproti jiným místům je zde však výrazně podprůměrný podíl absolventů SŠ a VŠ oproti praceschopné populaci. Vzhledem ke skutečnosti, že město budoucnosti počítá se vznikem vysoce kvalifikovaných pozic, bude nutné absolventy na území přilákat. Z pohledu budoucího vývoje největší konkurenci představuje hlavní město Praha. Je proto nutné počítat i s tlakem na vyšší než stávající průměrnou mzdu. Ve 2. čtvrtletí 2019 byla průměrná hrubá měsíční mzda ve Středočeském kraji 36 153,- Kč. Podle platné klasifikace zaměstnání CZ-ISCO pobírali nejvyšší výdělků řídící pracovníci s mediánem 53 891 Kč, druhá nejvyšší úroveň byla u specialistů s 41 012 Kč a třetí příčku obsadili techničtí a odborní pracovníci s 35 077 Kč. Úředníci měli medián 26 681 Kč. U kvalifikované pracovní síly převyší odměna úroveň řídících pracovníků. Z pohledu vývoje trhu práce za 10 a více let se v tuto chvíli jedná spíše o předpoklad, ale vycházíme ze skutečnosti, že velká část práce bude robotizovaná. Tvůrčí činnosti budou dále zajišťovány lidmi. I toto je důležité z pohledu zachování diverzity s ohledem na sociální skladbu obyvatel i rozdílnost rozložení prací, aby své uplatnění našli obyvatelé s různorodými předpoklady a znalostmi.

<sup>1</sup> Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz), vlastní zpracování



Je nutné si uvědomit, že počet volných pracovních míst je výrazně vyšší, než množství dostupné pracovní síly. Tento fakt vytváří velký tlak na zaměstnavatele, kteří se s nedostatkem pracovních sil potýkají. Výhodou však může být, že většina práceschopného obyvatelstva za prací dojíždí mimo území města. Existuje velká pravděpodobnost, že by raději práci hledali v lokalitě, kde bydlí. Z tohoto pohledu má město Milovice velký potenciál pro rozvoj podnikatelského prostředí a stejně tak získávat zaměstnance ve službách. Nejvíce zaměstnanců pracuje v méně produktivních odvětvích, jako je zpracovatelský průmysl, stavebnictví, zemědělství a technické činnosti. Velmi málo zaměstnanců nejen v kraji, ale i v okrese pracuje ve výzkumu a vývoji. V roce 2011 vyjíždělo za prací mimo obec téměř 80 % obyvatel města. Z toho 73 % do jiného kraje. Aktuální data doposud nejsou k dispozici, ale dle analýzy zpracované městem vyjíždí za prací více jak 70 % obyvatelstva. Podnikatelská aktivita v území je o cca 20 % nižší, než ve srovnatelných městech ČR. Existuje prostor pro navýšení podpory začínajících podnikatelů a obecně zvýšení důrazu na podporu podnikání v území. Na území města se nenachází žádný větší zaměstnavatel.

**S ohledem na výše uvedené je tedy nutné vycházet ze skutečnosti, že na území města není pro plánovaný projekt dostatek kvalifikovaných zaměstnanců, většina práceschopného obyvatelstva pracuje v odvětvích s nižší přidanou hodnotou, neexistuje podnikatelské prostředí. Pozitivní je průměrný věk obyvatel a možnost získat zaměstnance na úkor dojezd do Prahy. Důraz by měl být již v tuto chvíli kladen na podporu odborného středního školství na území města v souladu s budoucím zaměřením projektu.**

### 5.1.2 Obyvatelstvo

Výrazný nárůst počtu obyvatel a stále rostoucí poptávka po bydlení v lokalitě pokračuje bez přestávky od roku 1991 až doposud. V roce 1991 byl počet obyvatel pouhých 1.200 a nyní dosahuje téměř 12.000. Do roku 2030 pak počítá demografická predikce s počtem 16.000 obyvatel. Tento počet bez započítání rozvojových scénářů v území BVVP by znamenal, že ve městě Milovice bude žít více obyvatel než v tuto chvíli v okresním městě Nymburk. Už nyní převýšil počet obyvatel města velikost obce s rozšířenou působností Lysá nad Labem, pod jejíž správní obvod spadá. Tento fakt hraje zásadní roli nejen z pohledu vnímání významu města, ale především s ohledem na potřebnou infrastrukturu, kterou město Milovice nemá a bude klíčové pracovat na jejím rozvoji. Je nutné počítat, že území města převýší co do počtu obyvatel s vybudovaným „Městem budoucnosti“ úroveň 30 tisíc obyvatel.

Na území města žije vysoký počet mladých osob ve věku 0 – 14 let. Stejně jako u celkového počtu obyvatel i tato skupina vykazuje setrvalý nárůst, ač průměrný věk po poklesu v letech 1997 – 2004 postupně roste. Střednědobý výhled i výhled v horizontu 10 let bude podobný, věková struktura obyvatel bude oproti ostatním městům v ČR nižší.

### 5.1.3 Bytová situace

Nejvíce dokončených bytů bylo v roce 2005, celkem 364, nejméně pak 3 v roce 2002. Největší růst výstavby probíhal v letech 2004 – 2008. Následně výstavba sice poklesla, ale i tak byla výrazně nad

průměrem celé ČR. K výraznému skoku dochází v roce 2015. Se setrvalým růstem je počítáno rovněž v územním plánu obce a v její strategii.

Rostoucí počet obyvatel bude znamenat rovněž rostoucí zájem o bytovou výstavbu. Do roku 2030 je plánována výstavba téměř 2300 bytových jednotek v bytových i rodinných domech.

**S ohledem na výše uvedené musí dále pokračovat bytová výstavba, stejně jako kapacita infrastruktury, služeb, a především by mělo dojít ke zohlednění významu správního území z pohledu zajištění rozsahu výkonu veřejné správy v přenesené působnosti.**

#### 5.1.4 Služby

Na území města Milovice se nachází řada turistických atraktivit. Tyto atraktivity jsou určeny především pro jednodenní návštěvy. V blízkém okolí se nenachází větší turistická atraktivita. Tomu odpovídá i ubytovací kapacita a související služby. Potenciál území z pohledu cestovního ruchu je však vysoký. Za tímto účelem by však mělo dojít k vytvoření kompletní infrastruktury i služeb. Na území se nachází dostatek cyklistických stezek. S rozvojem cykloturistiky počítá i koncepce rozvoje cyklo dopravy pro území SČK.

Z pohledu dalšího rozvoje však bude nutné počítat i s rozvojem kapacity škol a ostatních školských zařízení včetně zařízení poskytující volnočasové aktivity. Stejně tak stojí za zvážení umístění některé ze středních škol do obce Milovice.

Milovice disponují u většiny veřejných služeb úrovně obce pod 8.000 obyvatel, a to především v oblasti volnočasových aktivit a středního školství. V oblasti služeb pro trávení volného času se však nachází na úrovni obce pod 4.000 obyvatel. Ostatní služby, především obchodní síť, je pro účely realizace rozvojového scénáře zcela nedostačující.

**Při realizaci scénáře „Město budoucnosti“ bude nutné vybudovat infrastrukturu a zázemí pro rozvoj následujících služeb:**

- 1) **Trávení volného času** (Komunitní centrum, volnočasové aktivity pro děti a mládež, podpora sportu)
- 2) **Školství** (vybudování střední školy se zaměřením na kreativní průmysl a technické obory, mateřské a základní školy)
- 3) **Cestovní ruch** (kongresová turistika, gastronomie, jednodenní pobyty)
- 4) **Sociální služby** (odlehčovací služby, pobytová zařízení, terénní služby)
- 5) **Maloobchod** (nákupní centrum)

Doporučujeme rovněž podporu spolkových aktivit a budování přirozených míst pro setkávání ve veřejném prostoru.

#### 5.1.5 Infrastruktura

Stávající přepravní uzly jsou přetížené. Jedním z řešení je eliminace dojížděky za prací. Z tohoto důvodu by měl být rovněž preferován scénář „Město budoucnosti“.

Z pohledu dalšího rozvoje je klíčové dokončení tzv. Všejské spojky zejména v kontextu strategie zajištění dopravní obslužnosti města Milovice z Prahy a Liberce. Všejská spojka představuje ideální propojení na 2 univerzitní města. Nově plánovaná zastávka by měla končit právě v lokalitě areálu.

Uvnitř areálu je infrastruktura ve většině případech již nevyužitelná, ale je k dispozici původní trasování, které je možné využít. Pozitivní je existující dobré zasiťování území pozemními komunikacemi.

Při realizaci tohoto scénáře existuje možnost napojení na veškerou infrastrukturu pro zajištění dodávek energie. Při zajištění energie je možné využít rovněž alternativních zdrojů pro výrobu tepla i elektřiny (areál by mohl být v této oblasti relativně soběstačný). Nelze příliš počítat s lokálními zdroji vody vzhledem k dynamice lokálního znečištění, ale je možné napojit ji v dostatečném rozsahu na centrální rozvod. Tento v současné chvíli dosahuje kapacity maximálně ekvivalentu 23.000 obyvatel. Při realizaci tohoto scénáře bude nutné počítat s kapacitou aglomerace na ekvivalent 30.000 obyvatel. S tímto bude muset počítat projekt zkapacitnění vodovodu do roku 2040.

Důležité bude nastavení hospodářství s odpadovými vodami, jelikož kapacita ČOV není v tuto chvíli dostatečná, ale umožňuje její zkapacitnění.

## 5.2 Návrh uspořádání areálu

Níže uvedený scénář obsahuje popis rozvoje území ve vlastnictví SČK. V dalším kole by mělo dojít k propojení tohoto scénáře se scénářem dalšího využití celého území města Milovice a jeho spádové oblasti.

Kapitola obsahuje dva scénáře, které se na první pohled příliš neliší, ale rozdíly mají zásadní dopad na počet stálých obyvatel (rezidenční objekty nahradí část výzkumu a vzdělávání), kterých je ve druhé variantě podstatně více. V první variantě je ale zase o mnoho více přechodně ubytovaných obyvatel, kteří budou alokováni buď na studentské ubytovně či v hotelu. Rovněž je ve variantě rozšířena zóna pro Fun Park, resp. Fun Park Resort. V první variantě je menší. Předpokládá se, že jeho menší podoba může být součástí plochy A13, v její levé části (stálé, nebo přechodně umístěné atrakce) Ve dvou zbylých třetinách A13 směrem na východ bude "open air aréna", určená v tomto okamžiku pro hudební festivaly a obdobné akce. Předpokládaná velikost plochy přesahuje rozlohu pražské Letenské pláně. Ve druhé variantě je tato plocha pro Fun Park Resort umístěná do prostoru A16. Kapacita diváků se podle povahy akce může pohybovat od 20.000 až 100.000 lidí.

V obou schématech je umístěna plná kombinace funkcí. Prioritní umístění funkcí do jednotlivých ploch neznámá, že by v těchto plochách nemohly být přítomny i další funkce. Naopak by měla být snaha funkce provazovat. Krom schematického určení polohy umístění jednotlivých funkčních celků je důležitá i jejich předpokládaná velikost.

Řešený prostor na pozemcích ve vlastnictví SČK má rozdělit železniční trať severně od existující přistávací letištní plochy. Železniční zastávka by se měla stát hlavním vstupním bodem do území nejen pro zaměstnance a návštěvníky území, ale i pro jeho stálé i přechodné obyvatel.

Jednotlivé části území by mohly být zastaveny objekty s různými funkcemi. Rovněž doba výstavby bude záviset na výstavbě nové podpůrné technické infrastruktury a komunikační sítě a dalších struktur.

Odhadovaná doba výstavby do konečné podoby může být mezi 15 až 30 lety. Předpokládá se, že v této době bude již ověřena a rozšířena a technologie autonomních vozidel pro osobní dopravu i pro přepravu materiálů a produktů.

### Vybrané prvky plánované k umístění v území

- Vzdělávací instituce ve spojení s výzkumem
- Výzkum, vývoj a inovace – laboratoře
- Aplikovaný výzkum ve spolupráci s průmyslovými subjekty – robotizace a principy 4.0
- Zkušební a testovací provozy s prvky AI pro autonomní systémy
- Drobná výroba, obchodní centrum a finanční ústavy
- Robotizované výrobní prostory
- Datová centra
- Výzkum v oblasti zemědělské produkce a chovu zvířat, vertikální farmy
- Zkušební polygon Města 21. století

- Polygon pro autonomní provoz
- HQ developerského projektu Mladá – Future City 21
- Ubytování dlouhodobého charakteru (residenční – individuální a hromadné)
- Ubytování krátkodobého charakteru (hotely, koleje...)
- Roboticko-rehabilitační klinika
- Sportovní komplex, parky a prostory se zázemím pro oddychové aktivity
- Dopravní infrastruktura pro dopravu v klidu a parkování, doplněná o nové způsoby přepravy osob, materiálů a produktů
- Energetické centrum
- Centrum vodního hospodářství
- Dopravní uzel s vnitřním autonomním systémem, napojení na „vnější svět“
- Ostatní služby pro obyvatele

#### Předpokládaný počet osob v území (odhad):

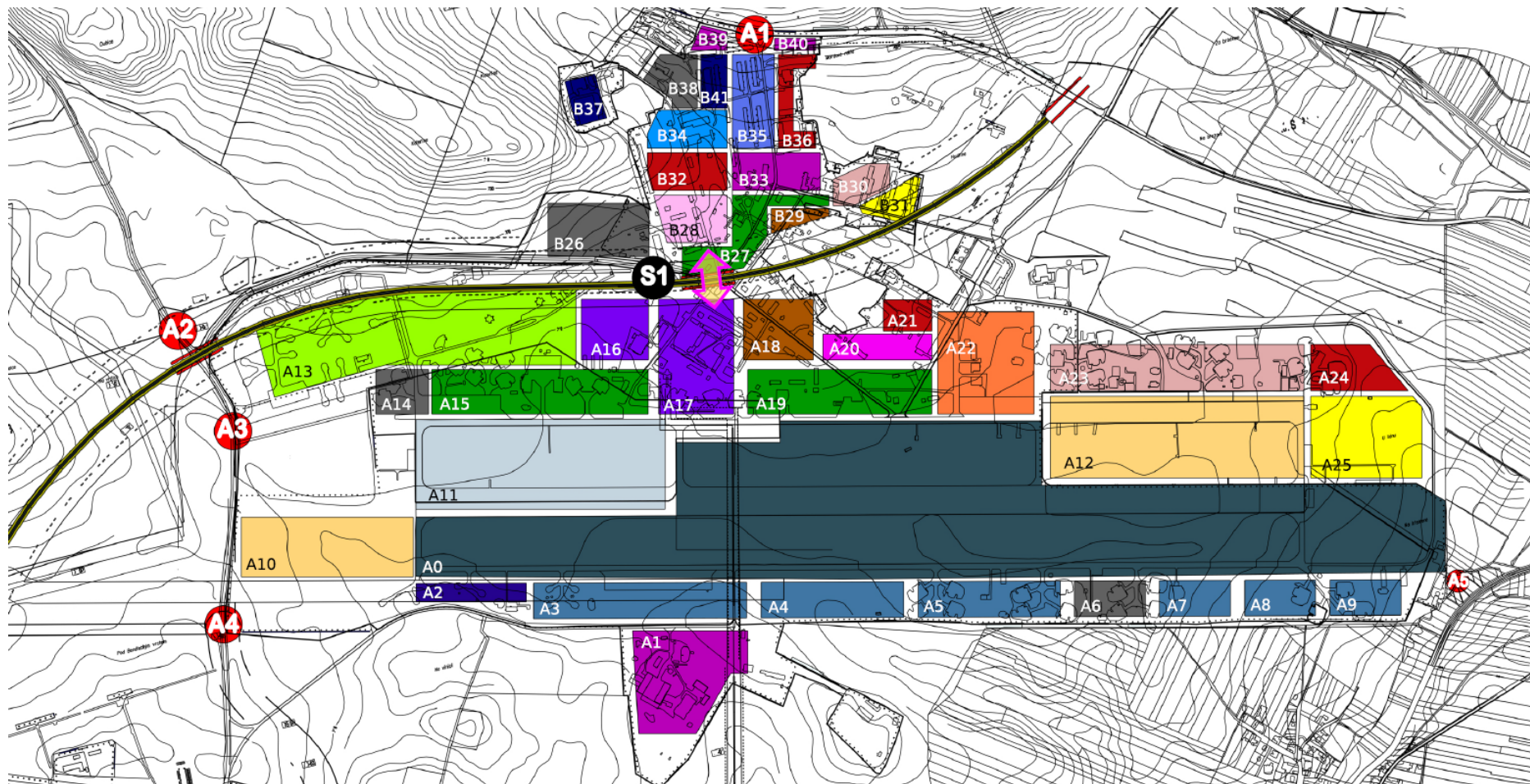
- Počet všech lidí v území se v pracovním dnu odhaduje na cca **15.000 osob a více**.
- Stálých rezidentů užívajících denně vlak dvakrát denně – **1210 osob a více**
- Krátkodobě a dlouhodobě ubytovaných lidí (pracovní týden, semestr) užívajících denně vlak dvakrát denně – **1898 osob a více**
- Celkový počet osob používajících vlak pro migraci z a do území v pracovní dny může dosáhnout zhruba **3108 osob a více**
- Předpoklad nárazových akcí, hlavně o víkendových dnech – koncerty (20.000 lidí a více), Fun Park, kulturně společenské a sportovní aktivity převážně pro mladé osoby (500 lidí a více)

Odhadovaná čísla jsou dle zpracovatele na svých minimálních hodnotách. Budou zásadně ovlivněna přesnou skladbou funkčních celků v daném území. Vzhledem k umístění částí vysokoškolských institutů se předpokládá vysoké procento mladé populace pohybující se v území, migrujících jiným dopravním prostředkem než automobilem.

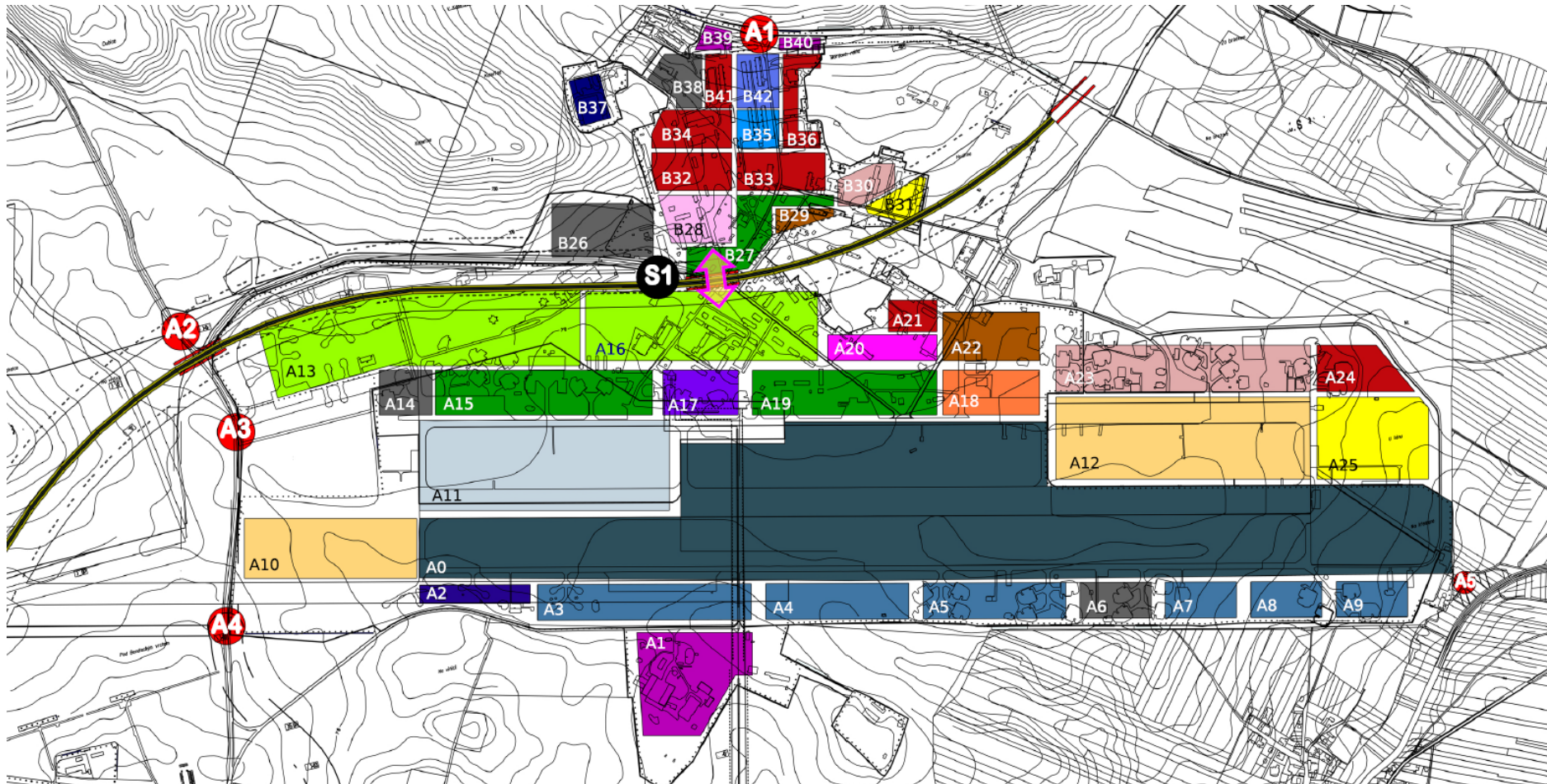
Odhadované hodnoty se mohou výrazně lišit od výsledných hodnot. Pokud však nedojde k zásadní změně při funkční skladbě celého developmentu, měly by se řádově přibližovat skutečnosti.

U plochy A 17 je nutné počítat se zachováním, a tedy využitím kulturní památky (ÚL - p. p. č. 1428, k. ú. Milovice n. L.) .

### Návrh využití prostoru – varianta 1



## Návrh využití prostoru – varianta 2



U obou variant doporučujeme vstup rovněž ze směru Straky. Možný další přístup/příjezd ze SV strany do lok. A – realizací komunikace přes pozemky p. Šťastného (východní obchvat letiště).

Obrázek: Legenda k variantám k umístění

ID PLOCHY	POPIS FUNKCE		PLOCHA M2		KOE. PODLAŽÍ		ZASTAVĚNOST		PODL. SUMA M2		KOE. UŽIV./M2		CELKEM UŽIVATEL		STÁLÝ REZIDENT	
	V1	V2	V1	V2	V1	V2	V1	V2	V1	V2	V1	V2	V1	V2	V1	V2
A0	Polygon	Polygon	850000	850000	1	1	0,01	0,01	8500	8500	500	500	17	17		
A1	Administrativa., R&D	Administrativa., R&D	75000	75000	2	2	0,4	0,4	60000	60000	50	50	1200	1200		
A2	Administrativa, Dev. HQ	Administrativa, Dev. HQ	16000	16000	4	4	0,4	0,4	25600	25600	30	30	853	853		
A3	Industry 4.0, Robotics	Industry 4.0, Robotics	60000	60000	1,5	1,5	0,8	0,8	72000	72000	500	500	144	144		
A4	Industry 4.0, Robotics	Industry 4.0, Robotics	40000	40000	1,5	1,5	0,8	0,8	48000	48000	500	500	96	96		
A5	Industry 4.0, Robotics	Industry 4.0, Robotics	40000	40000	1,5	1,5	0,8	0,8	48000	48000	500	500	96	96		
A6	Tech. B., Admin., P+R	Tech. B., Admin., P+R	20000	20000	4	4	0,8	0,8	64000	64000	1000	1000	64	64		
A7	Condo Warehouse	Condo Warehouse	20000	20000	2	2	0,8	0,8	32000	32000	500	500	64	64		
A8	Condo Warehouse	Condo Warehouse	20000	20000	2	2	0,8	0,8	32000	32000	500	500	64	64		
A9	Condo Warehouse	Condo Warehouse	20000	20000	2	2	0,8	0,8	32000	32000	500	500	64	64		
A10	Dočasné stavby (Event)	Dočasné stavby (Event)	80000	80000	1	1	0	0	0	0	50	50	0	0		
A11	Letiště mala letadla	Letiště mala letadla	177000	177000	0	0	0,01	0,01	0	0	10000	10000	0	0		
A12	Dočasné stavby (Event)	Dočasné stavby (Event)	165000	165000	1	1	0	0	0	0	50	50	0	0		
A13	Open air aréna, Fun park	Open air aréna, Fun park	180000	180000	0	0	0,01	0,01	0	0	10000	10000	0	0		
A14	Tech. B., Admin., P+R	Tech. B., Admin., P+R	18000	18000	4	4	0,8	0,8	57600	57600	1000	1000	58	58		
A15	Zóna zeleně	Zóna zeleně	76000	76000	3	3	0,03	0,03	6840	6840	1000	1000	7	7		
A16	Administrativa, HUB	Fun Park Resort	32000	126000	3	3	0,8	0,03	76800	11340	500	1000	154	11		
A17	Administrativa, HUB	Administrativa, HUB	68000	27000	2	2	0,25	0,25	34000	13500	100	100	340	135		
A18	Downtown Mix	Robot. Rehab. Klinika	34000	38000	4	3	0,4	0,4	54400	45600	30	60	1813	760		
A19	Zóna zeleně	Zóna zeleně	64000	64000	3	3	0,03	0,03	5760	5760	1000	1000	6	6		
A20	Admin., Hotel	Admin., Hotel	22000	22000	6	6	0,4	0,4	52800	52800	20	20	2640	2640		
A21	Rezidenční bydlení	Rezidenční bydlení	12000	12000	4	4	0,3	0,3	14400	14400	35	35	411	411	411	411
A22	Robot. Rehab. Klinika	Downtown Mix	78000	35000	3	4	0,4	0,4	93600	56000	60	30	1560	1867		
A23	Drobná výroba	Drobná výroba	94000	94000	2	2	0,7	0,7	131600	131600	300	300	439	439		
A24	Rezidenční bydlení	Rezidenční bydlení	29000	29000	2	2	0,3	0,3	17400	17400	50	50	348	348	348	348
A25	Sport	Sport	72000	72000	3	3	0,03	0,03	6480	6480	1000	1000	6	6		
B26	Tech. B., Admin., P+R	Tech. B., Admin., P+R	43000	43000	6	6	0,8	0,8	206400	206400	1000	1000	206	206		
B27	Zóna zeleně	Zóna zeleně	33000	33000	3	3	0,03	0,03	2970	2970	1000	1000	3	3		
B28	Obchodní c., HUB	Obchodní c., HUB	25000	25000	2	2	0,7	0,7	35000	35000	100	100	350	350		
B29	Downtown Mix	Downtown Mix	7000	7000	4	4	0,4	0,4	11200	11200	30	30	373	373		
B30	Drobná výroba	Drobná výroba	14000	14000	2	2	0,7	0,7	19600	19600	300	300	65	65		
B34	B31 Sport	Sport	12000	12000	3	3	0,03	0,03	1080	1080	1000	1000	1	1		
B35	B32 Rezidenční bydlení	Rezidenční bydlení	24000	24000	6	6	0,3	0,3	43200	43200	50	50	864	864	864	864
B36	B33 Experim. Robotics	Rezidenční bydlení	27000	27000	4	6	0,5	0,5	54000	81000	2000	30	27	2700		2700
B37	B34 Center of Excellence	Rezidenční bydlení	23000	23000	6	6	0,5	0,5	69000	69000	150	30	460	2300		2300
B38	B35 Vzdělávání - Univerzita	Center of Excellence	31000	13000	8	6	0,3	0,5	74400	39000	30	150	2480	260		
B39	B36 Rezidenční bydlení	Rezidenční bydlení	16000	16000	2	2	0,3	0,3	9600	9600	40	40	240	240		
B40	B37 V. Ústav - Teoretický v.	V. Ústav - Teoretický v.	11000	11000	4	4	0,3	0,3	13200	13200	40	40	330	330		
B41	B38 Tech. B., Admin., P+R	Tech. B., Admin., P+R	17000	17000	4	4	0,8	0,8	54400	54400	1000	1000	54	54		
B42	B39 Admin., Hotel	Admin., Hotel	5000	5000	4	4	0,3	0,3	6000	6000	20	20	300	300		
B43	B40 Admin., Hotel	Admin., Hotel	4000	4000	4	4	0,3	0,3	4800	4800	20	20	240	240		
B44	B41 V. Ústav - Teoretický v.	Rezidenční bydlení	11000	11000	4	6	0,3	0,3	13200	19800	40	30	330	660		
B45	B42 N/A	N/A	N/A	Vzdělávání - Univerzita	18000	N/A	8	N/A	0	43200	N/A	30	0	1440		1440
									1591830	1500870			16769	19738	1823	8063



V tabulce jsou uvedeny doporučené koeficienty povolené zastavěnosti ke každé funkci. Bude-li tedy funkce umístěna v jiné zóně, musí být dedikován náležitý otevřený prostor v jiné funkční oblasti. Odpovídající zpracování bude součástí regulační studie. Pro získání teoretického počtu uživatel v celém území jsou v tabulkách přiřazeny také koeficienty průměrné podlažnosti a počet metrů na jednoho uživatele.

V obou schématech je letištní plocha ponechaná v současném půdoryse. S jejím využitím pro provoz letiště, kromě plochy A11 (malé letiště), se nepočítá. Zatím se předpokládá, že bude dokončena smlouva o pronájmu společnosti Valeo – v lokalitě se budou testovat autonomní vozidla.

V obou variantách jsou vymezené plochy, které v něm někde budou muset být a symbolizují parking, technické budovy a další zázemí, potřebné pro management developmentu tohoto rozsahu. Schémata ukazují pět vstupů do území. Všechny vstupy budou, zároveň s další technickou infrastrukturou a komunikacemi vystavěny dle postupu celého developmentu.

## 5.3 Harmonogram projektu

Realizaci projektu doporučujeme zahájit neprodleně. Klíčové je vytvoření technické dokumentace k projektu. Jak již bylo uvedeno v analytické zprávě, je nutné podpořit vznik právního subjektu, který zajistí celkovou koordinaci projektu. V dalším textu je uveden harmonogram, jehož spuštění předpokládáme od února 2020.

### Harmonogram projektu

Krok realizace	Termín splnění
<b>Založení právního subjektu za účelem přípravy a následného budování města budoucnosti</b> – doporučujeme najmout za tímto účelem právní firmu, která zajistí přípravu a koordinaci vzniku tohoto právního subjektu. Klíčové bude svěřit nově založené organizaci do správy celý areál a rozpočet na realizaci přípravných prací.	IX.20
<b>Příprava mediální kampaně k projektu a komunikace projektu s obyvateli okolních obcí</b> – součástí bude analýza zainteresovaných stran a detailní specifikace přístupu v oblasti komunikace a PR. V době zahájení kampaně je však nutné mít zafixovaný koncept využití území.	IX.20
<b>Fixace konceptu využití území</b> – preferovanou variantou je město budoucnosti, které je i z pohledu posouzení nejreálnějším scénářem. Koeficient zastavěnosti je stanoven v tomto dokumentu a měl by být i nadále respektován. Do doby dokončení projektu bude dle předpokladů možné využít i plochu, které je v tuto chvíli v užívání společností Valeo.	VIII.20
<b>Příprava dokumentace pro stanovení regulace v území</b> – tato dokumentace bude vycházet ze zpracovaného konceptu města budoucnosti. Doporučena varianta scénáře s větší plochou věnovanou bydlení.	IX.21
<b>Schválení regulace v území</b> – do konce roku 2022 by mělo být zcela jasně definováno, jak bude město budoucnosti vypadat a od roku 2023 by měla být zahájena investiční činnost za účelem vybudování města budoucnosti.	IV.22
<b>Zpracování projektové dokumentace na etapu č. 1</b> – etapa č 1 by měla počítat s dobudováním potřebné infrastruktury pro rozvod energií, především kanalizace a rozvod vody.	IX.21
<b>Zpracování komplexní studie využitelnosti širšího území</b> – cílem tohoto dokumentu bude zpracování konceptu celkového využití území. Celkovým využitím území je myšleno širší území zahrnující spádovou oblast obce Milovice a Lysá nad Labem.	XI.20
<b>Oprava dopravní infrastruktury</b> – před zahájením realizace projektu doporučujeme revitalizaci dopravní infrastruktury. Především hlavní přístupové komunikace a dobudování obslužných komunikací vedoucích do areálu.	XII.21

Realizační harmonogram nelze v tuto chvíli zpracovat. Výše uvedený soupis termínů je však pro samotné spuštění projektu klíčový.

## 5.4 Náklady na realizaci scénáře

Kapitola obsahuje stejně jako v předchozí části náklady na přípravu projektu. Celkové náklady na vybudování města budoucnosti jsou očekávány na úrovni 20 - 30 mld. korun v následujících 18 letech. Celkové náklady na přípravnou fázi do roku 2023 jsou očekávány na úrovni 50 miliónů korun. Navíc doporučujeme složit do společnosti vstupní kapitál na úrovni 30.000.000,- Kč.

### Rozpočet

Položka rozpočtu	Cena za jednotku
Vznik společnosti - náklady	2.000.000,- Kč
Vstupní kapitál společnosti	30.000.000,- Kč
Provozní dotace na činnost společnosti/3 roky	9.000.000,- Kč
Příprava dokumentace pro stanovení regulace v území a zpracování základní dokumentace k projektu	20.000.000,- Kč
Zpracování komplexní studie využitelnosti širšího území	4.800.000,- Kč
<b>Celkem</b>	<b>65.800.000,- Kč</b>

### Očekávané náklady na zajištění napojení na technickou infrastrukturu:

- 1) Kanalizace a další související investice – 240.000.000,- Kč
- 2) Voda – 70.000.000,- Kč
- 3) Elektropřípojky – 44.000.000,- Kč
- 4) Optická síť (pouze páteřní) – 20.000.000,- Kč
- 5) Dopravní infrastruktura – 10 mld. Kč, přímé výdaje související s rozvojem areálu 400.000.000,- Kč

**Celkové náklady na vybudování infrastruktury přímo související s dalším rozvojem areálu činí dle odhadu 774.000.000,- Kč. Rozhodující bude velikost veřejných investic. Ty předpokládáme ve výši cca 70 % z celkových infrastrukturních nákladů, což činí dle odhadu 541.800.000,- Kč. Ostatní náklady by měly být hrazeny již investory, případně dalšími uživateli lokality. Tyto náklady však doporučuje vynaložit až za předpokladu získání investora, případně zajištění zdrojů na rozvoj samotného areálu.**

Náklady na sanaci ekologických zátěží a náklady na odstranění sutě by měl nést budoucí uživatel území.

Výše uvedené náklady jsou spíše odhadem, jelikož s celkovým architektonickým konceptem bude patrné konkrétní napojení a míra zajištění zdroje energií v jednotlivých objektech i celém areálu.

**Napojení areálu na dopravní infrastrukturu bude taktéž záležet na budoucím vývoji v oblasti automobilové dopravy. Je předpoklad, že v celém prostoru bude využívána autonomní doprava a nosným prvkem bude napojení na sdílenou mobilitu. Minimum uživatelů areálu by mělo využívat individuální automobilovou dopravu.**

## 6. CBA analýza vybraného scénáře

Z pohledu modelování nákladů a přínosů je klíčový model zajištění funkčnosti a provozu areálu. Mezi preferované modely patří:

- 1) Vlastní výstavba areálu ze strany SČK
- 2) Správa areálu a jeho uvolňování ostatním investorům, včetně investorů veřejných
- 3) Jednorázový prodej areálu s regulativy v území

Z pohledu rozvoje území a preferovaného scénáře budování města budoucnosti doporučujeme variantu č. 2. Z tohoto titulu pak doporučujeme případné převádění pozemků na investora až za naplnění podmínek z jeho strany. Při konstrukci CBA jsme vycházeli pouze z vybraných ukazatelů, které se bezprostředně vztahují na veřejný sektor a veřejný prostor. Není počítáno se zvýšením kvality života, ekonomickým přínosem pro potenciální investory ani s vazbou na zvýšení kvality služeb. Roční přínos celkového řešení při stávajícím výkonu ekonomiky a cenách může v době dokončení realizace projektu dosahovat až 6.48 mld (konzervativní odborný odhad).

### Konstrukce CBA analýzy vychází z následujících předpokladů:

- 1) **Náklady na přípravu projektu 65.800.000,- Kč**
- 2) **Vstupní investice do infrastruktury z veřejných rozpočtů pod koordinací ze strany SČK - 541.800.000,- Kč**
- 3) **Počet nových obyvatel v území/počet nově pohybujících se obyvatel v území – 15.000 obyvatel.**
- 4) **Počet ekonomicky aktivních obyvatel, který je předpokládán na úrovni**
- 5) **Vytvoření nových pracovních míst pro kvalifikované zaměstnance** znamená o zvýšení příjmu zaměstnance v rozmezí 20 – 40 % a tím dochází i ke zvýšení daňového výnosu pro stát i obec. Za předpokladu průměrného navýšení mzdy o 7.800,- Kč to znamená zvýšení celkového daňového výnosu cca o 3.120,- Kč celkem pro státní rozpočet.
- 6) **Počet rezidentů se zvýší o 8000, což znamená navýšení rozpočtu lokality o cca 24.000,- Kč/ obyvatel na příjmech obce o 192.000.000,- Kč u příjmů kraje se jedná o navýšení výnosu o cca 60.800.000,- Kč za předpokladu nastěhování z jiných krajů ČR.**
- 7) **Snížení dojížděky za prací o 40 % tj. cca 920 obyvatel s průměrnou úsporou 70 minut denně na dojíždění. Samotná úspora času znamená přínos pro ekonomiku ve výši 85.866.666,- Kč rok.**
- 8) **Podpora rozvoje lokální ekonomiky – kapitál neodchází v takové míře mimo lokalitu, což generuje přínos na úrovni cca 30.000,- Kč/osoba a rok (jedná se o střízlivý odhad za předpokladu lokální útraty na jednoho člověka a den, i kdyby se počítalo jen s pracovními dny, ve výši 200,- Kč, tak se dostáváme na číslo 50.400,- Kč/osoba/rok). Na všech 15.000 obyvatel/uzivatelů území to pak vychází 450.000.000,- Kč/rok.**

**Celkové roční přínosy varianty činí cca 711.386.666,- Kč. Z pohledu přínosů lze tedy očekávat velmi rychlou návratnost investice v území. Z pohledu přímých příjmů kraje bude přímý přínos nižší (70 – 100 miliónů) a návratnost pak v horizontu 7 – 10 let od dokončení investice. Z tohoto důvodu doporučujeme zajistit vícezdrojové financování včetně zapojení státního rozpočtu a rozpočtu obce Milovice.**

Z pohledu CBA nejsou posuzovány negativní externality, které mohou spočívat ve zvýšení nákladů na život pro místní obyvatele, úbytek obyvatel v jiných místech, snížení počtu disponibilních zaměstnanců v jiných místech.